

SCHEMA DI CONVENZIONE FRA IL COMUNE DI CREMA EPER LA VALORIZZAZIONE E CONCESSIONE D'USO DEI LOCALI COMUNALI DI VIA CAPPUCCINI 26 CON DESTINAZIONE D'USO NIDO 03-36 MESI

ARTICOLO 1 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Oggetto della convenzione è la concessione con destinazione d'uso dei locali di proprietà comunale siti nel Comune di Crema, in Via Cappuccini n. 26 censito al N.C.E.U. al Foglio 44 Particella 30 e Foglio 44 Particella 377 come da Visura catastale allegata.

La destinazione d'uso è esclusivamente finalizzata a asilo nido per la fascia 03-36 mesi per ampliare l'offerta dei posti sul territorio comunale.

Nei locali suddetti il concessionario dovrà attivare, entro e non oltre il 1 gennaio 2027, e gestire, per tutta la durata della concessione, un asilo nido per utenti 03-36 mesi per massimo di 4 sezioni e minimo di 1 sezione (minimo 11 - massimo 60 bambini, con la possibilità di incremento del 20% qualora siano garantiti gli standard tecnico-funzionali previsti dalla normativa di riferimento).

Il concessionario agirà con piena autonomia organizzativa e gestionale nel rispetto di tutte le normative e disposizioni nazionali e regionali vigenti in materia, fermo restando l'obbligo che il servizio attivato abbia tutti i requisiti per l'autorizzazione al funzionamento previsti dalla normativa regionale e statale. Resta a carico del concessionario tutto quanto necessario per ottenere l'autorizzazione al funzionamento del servizio così come previsto dalla DGR 2929 del 20.03.2020.

ARTICOLO 2 – SCOPO

Lo scopo della concessione consiste nel valorizzare il patrimonio comunale e assicurare, tramite una corretta ed agile gestione, un più ampio numero di posti nido sul territorio comunale con il mantenimento di rette calmierate per i residenti del Comune di Crema.

ARTICOLO 3 – USO DEI LOCALI

Il Concessionario ha il diritto di utilizzare i locali coerentemente con la destinazione d'uso nido 03-36 mesi e attività di conciliazione e socializzazione strettamente connesse.

Il Concessionario si impegna a mantenere i locali nello stato di efficienza e conservazione non inferiore a quello in cui l'ha ricevuto ed a riconsegnarlo al Comune alla scadenza della concessione nelle stesse condizioni salvo il normale deterioramento d'uso dei beni.

ARTICOLO 4 – LOCALI E DOTAZIONI

La struttura comunale è predisposta per accogliere fino ad un massimo di 4 sezioni di nido ed i locali sono così composti:

- a) zona ingresso e accoglienza
- b) 4 sale nido con rispettivi servizi igienici per i bambini, sale sonno
- c) zone verdi esterne

- d) locale cucina con annesso deposito e servizi igienici riservati
- e) corridoi con annessi spazi (spogliatoi e servizi igienici) ed uffici riservati al personale educativo ed ausiliario
- f) locale lavanderia

La struttura è completamente arredata.

Gli impianti fissi, gli arredi e le eventuali attrezzature sono consegnati al concessionario per tutta la durata della concessione, nello stato in cui si trovano, esclusivamente per le attività connesse alla destinazione d'uso nido.

Prima dell'inizio della concessione sarà redatto analitico inventario descrittivo dello stato di conservazione dell'immobile e dei mobili e attrezzature eventualmente presenti, in contraddittorio tra le parti.

Il Concessionario si impegna a mantenere i locali nello stato di efficienza e conservazione non inferiore a quello in cui l'ha ricevuto ed a riconsegnarlo al Comune alla scadenza della concessione nelle stesse condizioni salvo il normale deterioramento d'uso dei beni.

ARTICOLO 5 – DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione avrà durata di anni 5 con decorrenza dalla data di stipula della Convenzione.

ARTICOLO 6 – ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

- 1) Nei locali suddetti il concessionario dovrà attivare, entro e non oltre il 1 gennaio 2027, e gestire, per tutta la durata della concessione, il servizio di asilo nido per utenti 03-36 mesi per massimo di 4 sezioni e minimo di 1 sezione (minimo 11 - massimo 60 bambini, con la possibilità di incremento del 20% qualora siano garantiti gli standard tecnico-funzionali previsti dalla normativa di riferimento)
- 2) Il concessionario agirà con piena autonomia organizzativa e gestionale nel rispetto di tutte le normative e disposizioni nazionali e regionali vigenti in materia, fermo restando l'obbligo che il servizio attivato abbia tutti i requisiti per l'autorizzazione al funzionamento previsti dalla normativa regionale e statale. Resta a carico del concessionario tutto quanto necessario per ottenere l'autorizzazione al funzionamento del servizio così come previsto dalla DGR 2929 del 20.03.2020¹.
- 3) mantenimento delle condizioni di efficienza degli impianti sanitari ed elettrici, nel rispetto della legislazione vigente, dei locali nello stato di cui al verbale di consegna;
- 4) manutenzione ed eventuale riparazione/sostituzione degli arredi e delle attrezzature;
- 5) segnalazione all'Ufficio Tecnico del Comune degli interventi di manutenzione straordinaria necessari;

¹In particolare:

- b) Il numero degli educatori dell'Asilo Nido deve essere proporzionato al numero dei bambini iscritti come previsto dalla normativa vigente.
- c) Tutto il personale operante dovrà essere in possesso di titolo di studio specifico previsto dalla normativa vigente.
- d) Il personale educativo ed ausiliario addetto all'Asilo Nido sarà assunto dal concessionario, dal quale dipende ad ogni effetto.
- e) Al personale educativo ed ausiliario addetto all'Asilo Nido assunto dal concessionario deve essere garantita l'applicazione dei contratti collettivi nazionali di categoria.

- 6) divieto di realizzare opere non autorizzate;
- 7) manutenzione ordinaria del verde dei cortili interni;
- 8) corresponsione del costo di tutte le utenze (acqua, luce, gas) nella misura definita dall'esito della procedura di evidenza pubblica entro il 30.10 di ogni anno;
- 9) corresponsione del canone annuo di concessione nella misura definita dall'esito della procedura di evidenza pubblica in unica soluzione annuale entro il 30.10 di ogni anno;
- 10) del pagamento della tariffa per la raccolta e il trasporto dei rifiuti
- 11) di tutti gli ulteriori costi legati al corretto espletamento dell'attività di asilo nido (materiali di consumo e attività per la cura e igiene dei locali, lavanderia, cancelleria, ecc);
- 12) stipula di apposita polizza assicurativa per un'adeguata copertura dei danni provocati da incidenti agli operatori e agli utenti, durante o a causa dello svolgimento dei servizi di cui al presente capitolato, tenendo indenne il Comune di Crema;
- 13) della gestione procedure iscrizione al servizio e l'introito delle rette mensili;
- 14) della promozione dei servizi (realizzazione e stampa di materiale promozionale);
- 15) dell'efficace gestione dei locali per la sicurezza dei lavoratori e degli utenti;
- 16) dovrà dotarsi di una utenza telefonica al fine di consentire il contatto delle famiglie con il nido, con relative spese a proprio carico
- 17) garantire l'apertura secondo quanto previsto dal calendario scolastico regionale, indicativamente da inizio settembre a fine luglio di ogni anno (205 giorni), con un orario di apertura del servizio di almeno 9 ore giornaliere di cui almeno 7 destinate ad attività finalizzate
- 18) garantire il servizio refezione scolastica, anche tramite affidamento esterno, rispettando le direttive dell'ATS Val Padana (costo non compreso nella retta massima di frequenza)
- 19) garantire per i residenti del Comune di Crema l'applicazione di rette di frequenza mensile non superiori a:
 - 600 euro mensili per la frequenza a tempo pieno (quota annua di iscrizione non compresa)
 - 500 euro mensili per la frequenza a tempo parziale (quota annua di iscrizione non compresa)

Non sono posti vincoli tariffari per i NON residenti sul territorio comunale di Crema.

E' fatto divieto al concessionario di recedere dalla contratto ad anno educativo avviato.

Per la specificità della concessione, finalizzata alla valorizzazione del patrimonio comunale con esplicita destinazione d'uso volta all'ampliamento dei posti nido 3-36 mesi sul territorio, gli operatori già titolari di un servizio nido attivo nel comune di Crema, potranno partecipare a condizione che venga attivato un nuovo servizio ad incremento dei posti già complessivamente accreditati.

ARTICOLO 7 – ADEMPIMENTI IN TEMA DI SICUREZZA

Il Concessionario ha l'obbligo di:

- 1) rispettare le vigenti norme in materia di sicurezza ed igiene nei luoghi di lavoro con particolare riferimento al D.Lgs. n. 81/2008. Viene pertanto posto a carico del Concessionario l'obbligo di adottare le misure necessarie ai fini della prevenzione incendi e dell'evacuazione riportandole, ove previsto dalla normativa in un apposito Piano di Emergenza. Quanto sopra, fermo restando l'obbligo di mantenere in condizioni di efficienza le attrezzature e gli impianti di protezione antincendio esistenti, che rimane a carico del Comune.
- 2) Prima dell'inizio dell'attività, il Concessionario e il Comune promuoveranno l'attività di Cooperazione e Coordinamento, di cui al citato Decreto, mediante apposito sopralluogo, verbalizzato, presso l'impianto oggetto della presente concessione, da effettuarsi congiuntamente anche con altri eventuali soggetti occupanti lo stesso immobile;
- 3) comunicare al Comune il nominativo del Referente per la sicurezza preposto RSPP; effettuare le verifiche periodiche su strutture e attrezzature e registrare tale attività preventiva in appositi registri;
segnalare senza ritardo all'Ufficio Tecnico del Comune – per gli interventi di manutenzione straordinaria di competenza - ogni situazione di fatto che possa pregiudicare le condizioni di sicurezza dei locali, previa messa in sicurezza dell'ambito interessato e, nei casi più gravi, esclusione dell'accesso agli utenti;
provvedere alla dotazione del materiale e delle attrezzature sanitarie previste per il primo soccorso e alla loro tenuta in perfetta efficienza.

ARTICOLO 8– CANONE DELLE CONCESSIONE

Il Comune di Crema, per la particolare rilevanza sociale della concessione stabilisce il canone ricognitorio per i cinque anni di concessione pari ad almeno € 10.000,00 oltre IVA (canone annuale almeno € 2.000,00 oltre IVA) incrementato del rialzo % offerto in sede di offerta dal concessionario.

ARTICOLO 9 – ONERI A CARICO DEL CONCEDENTE

Sono a carico del Comune:

1. gli oneri di manutenzione straordinaria alla struttura e agli impianti. In tal caso resta salva la facoltà per il Comune di chiudere la struttura previo avviso al Concessionario ed in periodi di chiusura del servizio (salvo casi di forza maggiore), concordando nel limite del possibile tempi e modalità. Nessun indennizzo in tal caso è dovuto al Concessionario.
2. Manutenzione straordinaria delle aree verdi di pertinenza (potature, piantumazione e disinfestazione)
3. Le spese per le utenze (riscaldamento, elettricità acqua) per la quota non coperta dal concessionario;

ARTICOLO 10 – SUB CONCESSIONE

È vietata espressamente ogni sub concessione a terzi della concessione dei locali. In caso di inottemperanza la convenzione deve intendersi risolta di diritto ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

ARTICOLO 11– MODIFICHE Ai LOCALI

È vietato apportare innovazioni e modifiche ai locali, senza specifica autorizzazione formale dell'Amministrazione Comunale.

In caso contrario quest'ultima potrà chiedere il risarcimento dei danni e provvedere direttamente al ripristino, a spese del Concessionario.

Ove modifiche od innovazioni autorizzate richiedano prove di collaudo, di agibilità e di omologazione è fatto obbligo al Concessionario di acquisirle a sua cura e spese.

Alla riconsegna dei locali il Concessionario nulla potrà richiedere per eventuali innovazioni apportate all'impianto stesso.

ARTICOLO 12 – MODIFICA RAGIONE SOCIALE DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario è tenuto a informare l'Amministrazione comunale di ogni variazione intenda apportare alla denominazione, alla ragione sociale e natura giuridica, indicando il motivo della variazione.

In ogni caso ogni modifica apportata dovrà rispondere ai requisiti di qualificazione previsti in sede di procedura di affidamento, pena la risoluzione del rapporto contrattuale.

ARTICOLO 13 – RESPONSABILITÀ VERSO TERZI

Il Concessionario si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni responsabilità per danni di ogni genere, anche nei confronti di terzi, derivanti dall'attività oggetto della concessione. A tale scopo il Concessionario stipulerà una polizza assicurativa di Responsabilità Civile verso terzi, con dei massimali adeguati – comunque non inferiori a € 1.500.000,00 (un milione cinquecentomila) per sinistro – per danni a persone e/o cose derivanti dall'espletamento delle attività oggetto della presente convenzione (compresi eventuali rischi da intossicazione alimentare), inclusi eventuali danni ai locali e ai beni di proprietà comunale.

Il contratto assicurativo dovrà avere efficacia per l'intera durata della concessione.

Qualora a causa dell'inadeguatezza dei massimali di polizza e/o altre deficienze di copertura i danni di cui trattasi non fossero risarciti o lo fossero parzialmente, il Concessionario, mediante la sottoscrizione della presente convenzione, assumerà a proprio carico il relativo onere qualora imputabile a responsabilità propria e/o delle persone delle quali deve rispondere a norma di Legge.

Copia del contratto assicurativo dovrà essere trasmesso all'Amministrazione comunale prima della stipula della convenzione. Annualmente, il Concessionario dovrà inviare al Comune copia della quietanza comprovante il pagamento del premio.

ARTICOLO 14 – GARANZIA DEFINITIVA - CAUZIONE

A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la presente concessione il Concessionario ha prestato cauzione definitiva mediante polizza fideiussoria n. _____ rilasciata da _____, per una somma pari al 50% del valore del canone ricognitorio annuo ad euro _____ che sarà svincolata secondo quanto disposto dall'art. 117 del D.Lgs. 36/2023. Nel caso di inadempienze contrattuali l'Amministrazione avrà diritto di valersi della cauzione come sopra prestata e il contraente dovrà reintegrarla

nel termine che sarà prefisso qualora il Comune abbia dovuto procedere alla sua escussione, anche parziale, ai sensi della presente concessione.

ARTICOLO 15 – INADEMPIMENTO, RISOLUZIONE ANTICIPATA, REVOCA, RECESSO, PENALITÀ

In caso di inadempimento agli obblighi derivanti dal presente atto il Comune di Crema potrà dichiarare la risoluzione della convenzione con immediata decadenza del Concessionario tramite pec.

In particolare sono cause di risoluzione espressa ex art. 1456 Codice Civile:

- a) la violazione del divieto di utilizzare i locali per finalità diverse da quelle previste dalla destinazione d'uso nido 06-36 mesi;
- b) la chiusura totale o parziale del servizio anche temporanea senza giustificato motivo in corso di anno educativo;
- c) la violazione dell'obblighi previsti all'art. 6;
- d) la violazione delle disposizioni in materia di sub concessione di cui all'art. 11;
- e) l'esecuzione di eventuali opere in modo difforme da quello autorizzato;
- f) conduzione dei locali e del servizio pregiudizievole dell'incolumità e salute degli utenti.

La convenzione è revocata inoltre per gravi e inderogabili esigenze di pubblico interesse senza che ciò comporti alcun indennizzo per il Concessionario e qualora vengano modificate, senza essere preventivamente concordate con l'Amministrazione comunale.

Il Concessionario ha facoltà di recedere dalla concessione al termine di ciascun anno educativo, dando un preavviso di almeno mesi 6 (sei), da comunicarsi tramite PEC o raccomandata con ricevuta di ritorno, per gravi e giustificati motivi.

Per violazioni degli obblighi contrattuali che non comportano la risoluzione anticipata, l'Amministrazione può applicare una penale da un minimo di € 500,00 (cinquecento) ad un massimo di € 5.000,00 (cinquemila) da graduare in relazione alla gravità dell'inadempienza ed al numero delle violazioni eventualmente commesse.

ARTICOLO 16 – ATTIVITÀ DI CONTROLLO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Ferma restando la piena facoltà dell'Amministrazione comunale effettuare, in qualsiasi momento, senza necessità di preavviso e con le modalità ritenute più opportune, ogni intervento di controllo al fine di verificare il rispetto delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, si prevedono almeno 2 sopralluoghi di controllo all'anno.

I controlli saranno di due tipi:

- tecnico, sulla manutenzione ordinaria
- gestionale in ordine alla coerenza con la destinazione d'uso nido 03-36 mesi (orari di apertura e chiusura, garanzia accesso, rispetto normativa in material, ecc...).

Il Concessionario dovrà consentire in ogni momento l'accesso e l'ispezione di tecnici, funzionari o incaricati del Comune.

Eventuali inadempienze e/o omissioni rilevate in capo al Concessionario saranno formalmente contestate e valutate con tempestività in contraddittorio.

Il Concessionario deve tener conto delle indicazioni impartite dagli Uffici comunali competenti.

ARTICOLO 17 – CONSEGNA DEI LOCALI

Le parti si danno reciprocamente atto che la consegna dei locali avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e che il Concessionario dichiara di conoscere ed accettare integralmente. Apposito verbale verrà redatto alla consegna dei locali e degli arredi e alla riconsegna al termine della concessione.

ARTICOLO 18 - OBBLIGHI RELATIVI ALLA TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI

Il Concessionario è tenuto ad assolvere a tutti gli obblighi previsti dall'art. 3 della legge 136/2010 al fine di assicurare la tracciabilità dei movimenti finanziari. A tal fine, tutte le transazioni finanziarie relative alla presente convenzione dovranno avvenire esclusivamente su conto corrente dedicato. Il Concessionario, in particolare, si impegna a trasmettere al Comune di Crema gli estremi del conto (o conti) dedicato/i alla concessione in oggetto, nonché le generalità e il codice fiscale delle persone delegate ad operare. Il Concessionario si impegna ad introdurre, a pena di nullità, nei contratti sottoscritti con i subcontraenti, apposita clausola con cui assumono gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della legge 136/2010.

La mancata osservanza di quanto sopra comporta la risoluzione di diritto della presente convenzione.

ARTICOLO 19 – MODALITÀ DELLE COMUNICAZIONI

Le parti si impegnano a formulare per iscritto tutte le comunicazioni relative alla gestione della presente convenzione adottando i seguenti riferimenti:

- Per il Comune: protocollo@comunecrema.telecompost.it

- Per:

Le parti si impegnano a comunicare – stesse modalità- ogni variazione nei riferimenti

Le reciproche contestazioni sono effettuate con le succitate modalità.

ARTICOLO 20 – DISPOSIZIONI GENERALI E FINALI

Il Concessionario è tenuto all'osservanza delle disposizioni in materia di concessioni amministrative in uso e di pubblico servizio.

Agli effetti della presente concessione il concessionario dichiara che il proprio domicilio presso il quale effettuare tutte le comunicazioni che riguardano la presente concessione e fino al termine di tutti i rapporti contrattuali, è: Crema – Piazza Duomo, 25.

Qualsiasi controversia relativa o comunque connessa all'interpretazione, esecuzione e/o risoluzione della presente concessione è devoluta alla competenza esclusiva del Foro di Cremona.

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione della presente concessione per bolli, registrazioni, copie, ecc. nonché le spese di bollo e di registro occorrenti nella gestione dell'appalto, sono a carico del concessionario.

Per quanto non regolamentato dalla presente concessione si rinvia alle disposizioni di legge in materia, in quanto applicabili e compatibili con la natura dell'atto.