

# ALLESTIMENTO E GESTIONE ATTIVITA' DI COWORKING PRESSO VILLA FORNO CAPITOLATO PRESTAZIONALE

## I. PREMESSA

Il presente capitolato d'oneri regolerà i rapporti tra l'Amministrazione Comunale e l'operatore individuato mediante procedura ad evidenza pubblica per la gestione di uno spazio destinato a Co-working situato al piano terreno della struttura di Villa Forno.

L'attività in oggetto si inserisce all'interno del programma di iniziativa ministeriale MeettTheYoungCities, che ha promosso e finanziato progetti di innovazione sociale nei comuni italiani con oltre cinquantamila abitanti. L'obiettivo del programma è quello di fornire ai giovani, cinisellesi e della regione urbana milanese, spazi e occasioni per l'incentivazione della partecipazione, il sostegno alla creazione d'impresa, lo sviluppo delle capacità imprenditive e imprenditoriali dei giovani. L'intenzione è innescare processi virtuosi di innovazione sociale sui territori che consentano la crescita del capitale umano e il rinnovamento e sviluppo del capitale sociale.

Nel caso specifico del Comune di Cinisello Balsamo, il progetto "Hubout Coworking in Villa Forno" ha infatti messo a tema il rapporto tra i giovani e la città. In questa direzione deve essere interpretato il servizio di Co-working che, se da un lato è chiamato a confrontarsi in modo diretto con la presenza dell'Università degli Studi di Milano Bicocca e con le funzioni connesse, dall'altra dovrebbe utilmente misurarsi con la capacità di diventare un riferimento per la popolazione giovanile della città e del territorio circostante. Per questo motivo l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di dover metter a disposizione, previo accordo con le rispettive parti, anche gli spazi esterni della corte di Villa Forno e del giardino pubblico circostante la villa stessa.

Il soggetto aggiudicatario, nel formulare la sua proposta, dovrà tenere in considerazione quanto premesso.

## II. SOGGETTI AMMISSIBILI

Il presente avviso, coerentemente con il progetto in essere, ha lo scopo di promuovere l'iniziativa giovanile e sostenere la nascita e/o lo sviluppo della imprenditoria giovanile. Possono quindi partecipare alla presente procedura tutti i soggetti, singoli o associati formalmente costituiti (persone fisiche, imprese individuali, società commerciali, società cooperative, associazioni), composti per i **due terzi** dell'organo direttivo da **giovani under 35**. Non è consentito ad un medesimo soggetto partecipare alla gara presentando più domande di ammissione come singolo e/o come concorrente in una delle forme associative di cui sopra, ovvero avere rapporti di controllo e collegamento formale o sostanziale con altri operatori che partecipano alla gara singolarmente o nelle forme associative sopra elencate, a pena di esclusione di tutte le diverse domande presentate.

Considerata la specificità del presente avviso, volto alla promozione dell'iniziativa giovanile e il sostegno alle startup d'impresa, è **ammesso l'istituto dell'avvalimento**. Il soggetto proponente può presentare la propria candidatura avvalendosi della capacità di un soggetto terzo che si fa garante della sostenibilità economica del progetto presentato, valida il business plan e contribuisce alla gestione e sviluppo del programma. Il soggetto terzo può essere affidatario di servizi di desk, formazione e networking.

## III. DURATA CONTRATTUALE

La durata della concessione in uso degli spazi BAR Caffetteria Via Martinelli, 23 c/o Villa di Breme Forno, è stabilita in **6 anni** salvo verifica del rispetto dei termini della convenzione

sottoscritta a seguito dell'aggiudicazione (complessivamente di 6 anni), decorrenti dalla consegna dell'immobile al Concessionario.

#### IV. DESTINAZIONE D'USO E ALLESTIMENTO DEI LOCALI E DEGLI SPAZI

I locali oggetto di concessione rientrano nelle attività previste dal progetto "Hubout coworking in Villa Forno" che ha dato vita allo spazio di coworking "Cofò - saperi in condivisione" (maggiori informazioni possono essere raccolte sul sito [www.spaziocofo.it](http://www.spaziocofo.it)), ed ad esso in via esclusiva destinati.

La finalità generale del progetto "Hubout Coworking in Villa Forno" che è quella di creare **spazi business oriented a sostegno della creatività e dell'innovazione per lo sviluppo di una capacità imprenditiva e imprenditoriale**. Si intende quindi individuare un soggetto in grado di proseguire l'attività avviata nell'ambito della cornice progettuale e in particolare

- **dare continuità alle attività di coworking**, sviluppando anche azioni di incubazione e accelerazione e rafforzando la community esistente;
- **potenziare l'offerta di servizi a favore dei coworker**;

La proposta progettuale dovrà contenere un programma e/o iniziative che si dimostrino orientate a:

- **diffondere sul territorio la cultura d'impresa e della innovazione** sociale, digitale, di processo e di prodotto;
- **incentivare l'iniziativa individuale e le progettualità** ad impatto locale nell'ottica della social innovation;
- **promuovere la competitività delle "imprese" giovanili**, attraverso la diffusione di competenze digitali e della capacità di contaminazione di linguaggi e settori del mondo produttivo, con uno sguardo sempre aperto al confronto a livello locale e internazionale;
- **creare reti e sinergie** tra professionisti, imprese e organizzazioni finalizzate a promuovere l'attrattività del territorio;

Lo Spazio Cofò – saperi in condivisione, anche per la sua particolare collocazione all'interno di una Villa Storica, che attualmente ospita l'Università degli studi di Milano Bicocca, è stato individuato quale sito ottimale per accogliere attività e progetti orientati allo sviluppo delle politiche attive del lavoro e azioni di innovazione sociale.

La Villa ospita attività didattiche e proposte aperte al pubblico coordinate e gestite dalla Università degli studi di Milano Bicocca. Le attività avviate e promosse dovranno tener conto della programmazione prevista e, laddove possibile, interagire con la stessa. Il rapporto tra l'AC e l'Università è definito da apposita convenzione che regola ruoli, funzioni e responsabilità di ambo le parti e di cui il proponente dovrà prender atto al fine di assicurare la sostenibilità delle azioni proposte.

I locali vengono consegnati dotati di connessione internet e degli arredi necessari allo svolgimento delle attività di co-working. All'atto della consegna dei locali dovrà essere sottoscritto da parte del beneficiario il verbale di consegna nel quale saranno censiti i beni mobili presenti. Resta inteso che, alla scadenza naturale del contratto, nulla sarà dovuto alla ditta aggiudicataria per le spese sostenute per ulteriori lavori di allestimento. Le attrezzature e gli allestimenti presenti all'atto della consegna rimarranno di proprietà del Comune di Cinisello Balsamo. Saranno a carico della organizzazione aggiudicataria tutti i lavori necessari all'allestimento dei locali, idonei al miglioramento ed implementazione delle attività e dei servizi. Saranno a carico della organizzazione aggiudicataria eventuali lavori di modifica degli accessi ai locali, funzionali a rendere ulteriormente autonomo e indipendenti l'uso dei locali dalla programmazione della Università degli Studi di Milano Bicocca, fermo restando il parere concorde e favorevole dell'AC. In ogni caso, qualunque modifica che l'aggiudicatario

intenderà apportare, successiva alla presentazione del progetto, dovrà essere preventivamente approvata ed autorizzata dall'Amministrazione.

## **V. UTILIZZO DEGLI SPAZI ESTERNI**

È consentito l'utilizzo da parte del concessionario degli spazi esterni pertinenziali ai locali indicati nella planimetria allegata, esclusivamente secondo le modalità proposte in sede di gara e concordate attraverso successivo specifico accordo con l'Università degli Studi di Milano Bicocca. Oltre l'orario diurno di apertura, è garantito l'utilizzo negli orari disciplinati al successivo punto VI, previo accordo con l'Università degli studi di Milano Bicocca.

La manutenzione e la gestione ordinaria della restante area esterna e del verde ivi collocato è interamente a carico dell'Università degli studi di Milano Bicocca. Gli arredi relativi all'area esterna pertinenziale dovranno essere collocati e mantenuti in modo da non interferire con le attività gestite nell'edificio principale dall'Università degli studi di Milano Bicocca.

Trattandosi di edificio sottoposto a tutela, l'apposizione di eventuali insegne e comunque l'affissione di manifesti, pubblici avvisi e cartellonistica in genere, potrà avvenire, oltre che nel rispetto delle disposizioni regolamentari comunque vigenti sul territorio cittadino, previa acquisizione di nulla osta preventivo da parte dei competenti uffici comunali e della Sovrintendenza ai beni culturali.

Su tutte le aree ricomprese all'interno dei muri perimetrali di Villa Forno non sono consentiti l'accesso e la sosta di alcun tipo di veicolo, ad eccezione dei mezzi adibiti a carico e scarico merci e alla prestazione di primo soccorso, cui è consentito l'accesso esclusivamente dall'ingresso di via Martinelli e la fermata per il solo tempo strettamente necessario allo svolgimento delle relative operazioni.

## **VI. ORARIO D'APERTURA**

Gli orari di apertura del Co-working saranno stabiliti dall'organizzazione aggiudicataria. I cancelli che regolano l'accesso agli spazi esterni saranno aperti/chiusi dall'Università degli Studi di Milano Bicocca secondo gli stessi orari definiti per gli altri parchi cittadini, ad eccezione delle serate di apertura concordate con l'organizzazione aggiudicataria, che in tal caso dovrà assumersi la responsabilità della gestione degli aspetti organizzativi e provvedere a definire gli accordi con l'Ente Università.

Data la collocazione all'interno del tessuto urbano abitato, tuttavia, non sarà comunque possibile prolungare attività in area esterna di pertinenza del co-working oltre le ore 24,00 e dovranno essere interrotte iniziative di carattere integrativo quali musica, spettacoli, eventi entro le ore 23,00, in ogni caso nel rispetto di quanto disposto dal vigente regolamento comunale. Le aperture serali in area esterna di pertinenza dovranno quindi essere successivamente definite attraverso specifico accordo con l'Università degli Studi di Milano Bicocca.

## **VII. IGIENE, SICUREZZA E CONTROLLI**

La destinazione d'uso principale dello spazio Cofò è uso ufficio. Per tale ragione è richiesta la più rigorosa osservanza delle basilari norme di sicurezza sui luoghi di lavoro (rif. D.Lgs. 81/08).

Nel caso in cui la proposta progettuale preveda la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande per l'esercizio di attività di bar- tavola fredda si dovrà altresì fare riferimento alla normativa vigente in materia. In tale caso, tutte le apparecchiature e gli strumenti utilizzati dovranno essere rispondenti alle normative vigenti in materia di sicurezza; le fasi di lavorazione e manipolazione degli alimenti dovranno essere effettuate nel pieno rispetto di quanto dettato dalle normative in materia di sicurezza e di igiene e salute pubblica (D.Lgs. 193/07 - HACCP e D.Lgs.81/08).

L'Amministrazione si riserva comunque la facoltà di vigilare sul corretto esercizio dell'attività oggetto del presente affidamento e di effettuare controlli sul rispetto delle disposizioni contrattuali e delle vigenti normative in materia.

### **VIII. CANONE ANNUO**

Il concessionario si impegna a corrispondere all'Amministrazione comunale il canone annuo proposto in sede di gara, in aumento sulla base annua di € 5.000,00 (cinquemila,00), IVA esclusa. L'adeguamento del canone annuo sarà operato automaticamente applicando una percentuale di aumento pari al 75% degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, con riferimento all'indice mensile previsto in base alla data di decorrenza del contratto.

Il pagamento del canone sarà effettuato in rate semestrali di eguale entità, entro e non oltre il 30 giugno e il 31 dicembre di ciascun anno, a seguito di emissione di regolare fattura da parte dell'Amministrazione.

Ogni singola rata dovrà essere saldata entro 30 giorni dal ricevimento del relativo ordinativo di pagamento. In caso di ritardo saranno applicati gli interessi di mora calcolati al tasso legale vigente.

### **IX. DIVIETO SUBLOCAZIONE**

È fatto divieto di sublocare o concedere in comodato, totalmente o parzialmente, pena la risoluzione di diritto della Concessione, i locali e gli spazi pertinenziali oggetto dell'affidamento (nonché di cedere a terzi l'eventuale concessione e/o l'autorizzazione comunale alla somministrazione di alimenti e bevande relativa alla stessa, qualora ottenuta in funzione dell'esercizio dell'attività esclusivamente subordinata al rapporto contrattuale nascente dal presente affidamento ed esercitata nei luoghi oggetto del medesimo).

Resta salva la facoltà di riservare gli spazi ad uso esclusivo per tutti i servizi previsti dal coworking e dalle attività connesse (così come previsti nella "Proposta progettuale"), oltre che eventuali singoli eventi che lo richiedano per breve durata temporanea (ad esempio rinfreschi riservati a convegni o similari). Resta inteso che l'uso degli spazi esterni pertinenziali, dovrà essere concordato con l'Università degli studi di Milano Bicocca.

### **X. ONERI ACCESSORI**

Art. 1

(Prestazioni a carico dell'affidatario)

Saranno a totale carico del soggetto affidatario:

- tutte le spese inerenti all'allestimento (arredi e attrezzature) se previsto dalla proposta progettuale, dei locali adibiti a bar tavola fredda, comprese le eventuali ulteriori opere di muratura, impiantistica, allacciamenti, ecc. che dovranno preventivamente essere autorizzate dall'Amministrazione comunale, concordando le relative tempistiche e modalità di esecuzione con il competente Servizio Tecnico comunale;
- la pulizia dei locali e delle aree esterne pertinenziali indicate nella planimetria allegata, nonché lo smaltimento dei rifiuti, nel rispetto del regolamento vigente;
- l'allacciamento o la voltura delle varie utenze (riscaldamento, luce, telefono, ecc.) e le spese dei relativi consumi;
- eventuali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, previa autorizzazione da parte dell'Amministrazione comunale;
- allo scopo il concessionario si impegna a segnalare tempestivamente all'Amministrazione comunale la presenza di eventuali pericoli o danni alla struttura e la conseguente necessità di intervento;
- l'espletamento di tutti gli adempimenti finalizzati all'acquisizione dell'autorizzazione sanitaria e commerciale all'esercizio dell'attività oggetto del Bando;

- l'espletamento di tutti gli adempimenti relativi all'iscrizioni nei ruoli di tasse e tributi dovuti;
- la stipula delle polizze assicurative occorrenti:

1. a copertura dei rischi connessi all'utilizzo delle strutture, per un massimale di euro 2.000.000,00 (per danni o distruzione parziale o totale di impianti ed opere esistenti, verificatisi nel corso dell'esercizio dell'attività, comprensiva di danni eventualmente causati a terzi);

2. a copertura dei rischi connessi allo svolgimento delle attività esercitate;

- ogni ulteriore spesa relativa alla presente gara, presente e futura, salvo che sia diversamente prescritto da espresse norme legislative.

Il concessionario è comunque tenuto al rispetto di tutti gli adempimenti previsti dai vigenti regolamenti comunali inerenti l'attività oggetto del presente affidamento, nonché al rispetto di tutte le normative vigenti in materia.

Il Concessionario è inoltre tenuto a presentare all'Amministrazione comunale, all'atto della sottoscrizione del contratto di Concessione, apposita polizza fideiussoria pari al 50% dell'importo corrispondente al valore del contributo dell'AC con validità 12 mesi, a garanzia del rispetto degli adempimenti contrattuali, nonché della restituzione dei locali e degli spazi pertinenziali nei tempi e nelle modalità concordate e nello stato di manutenzione ottimale, tenuto conto della normale usura d'uso.

La suddetta garanzia sarà prestata inoltre a copertura dei rischi connessi all'eventuale mancato ed ingiustificato esercizio dell'attività di cui al successivo punto XII.b, ovvero alla perdita dei requisiti come ivi indicato.

La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art.1957, comma 2 c.c., nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante. In ogni caso di eventuale escussione, la garanzia medesima dovrà essere reintegrata fino alla concorrenza dell'importo inizialmente versato. La stessa sarà svincolata a conclusione del rapporto contrattuale, previo accertamento, in contraddittorio, dello stato di fatto dei luoghi.

## Art. 2

(Personale)

L'affidatario sarà tenuto al rispetto della normativa contrattuale del lavoro e alla normativa sulla sicurezza del lavoro.

L'affidatario si fa altresì carico di qualsiasi responsabilità in merito a incidenti che possano derivare al proprio personale durante il servizio, con ciò sollevando formalmente ed espressamente l'Amministrazione da qualsiasi responsabilità in merito.

## Art. 3

(Spese di registrazione)

Tutte le spese occorrenti e consequenziali alla stipulazione del contratto (bolli, carta bollata, tasse di registrazione, ecc.), nessuna esclusa ed eccettuata, nonché le spese notarili sono a carico dell'assegnatario degli spazi.

## XI. ESONERO DA RESPONSABILITA'

Il concessionario è costituito custode dei beni assegnati in concessione, con l'obbligo di mantenerli con la diligenza del dovuta e di riconsegnarli al concedente, al termine della concessione, nello stato in cui li ha ricevuti, salvo il normale deperimento d'uso. Egli esonera espressamente il concedente, rispondendone in proprio, da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da fatti dolosi o colposi provocati da terzi, nonché per danni causati a terzi nel corso dello svolgimento delle attività.

## **XII. REVOCA, DECADENZA, RECESSO**

XII.a La concessione oggetto del presente affidamento può essere revocata in caso di mancato rispetto delle clausole in esso contenute, previo preavviso di tre mesi.

Può essere inoltre revocata e/o modificata da parte del Comune in presenza di ragioni di pubblico interesse, nel rispetto dei medesimi termini temporali.

XII.b Il mancato ed ingiustificato esercizio dell'attività per un periodo superiore ad un mese, nonché la perdita dei requisiti di natura soggettiva e/o oggettiva, comportano la decadenza del contraente, che sarà tenuto alla tempestiva restituzione dei locali liberi da arredi e quant'altro. In tal caso si procederà in conformità alla normativa vigente.

XII.c Il concessionario, qualora ricorrano gravi ed oggettivi motivi non imputabili al contraente, può recedere dal contratto con preavviso di almeno sei mesi, da comunicarsi con lettera raccomandata. In ogni altro caso di recesso anticipato da parte del Concessionario sarà applicata una penale corrispondente all'equivalente di 1 annualità del canone dovuto all'Amministrazione.

## **XIII. CONTROVERSIE**

Per tutto quanto non previsto nel presente accordo il rapporto si intende regolato dal Codice Civile, dagli usi e dalle consuetudini.

Per qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra le parti in relazione all'interpretazione, all'esecuzione e/o alla validità del presente contratto, il Foro competente esclusivo è quello di Monza.