



AREA: TECNICA
SETTORE: OPERE PUBBLICHE, URBANIZZAZIONI E MANUTENZIONI
SERVIZIO: URBANIZZAZIONI SECONDARIE
Telefono: 02.9278.292/Fax 02.9278.327
e-mail: urbsec4@comune.cernuscoalnaviglio.mi.it

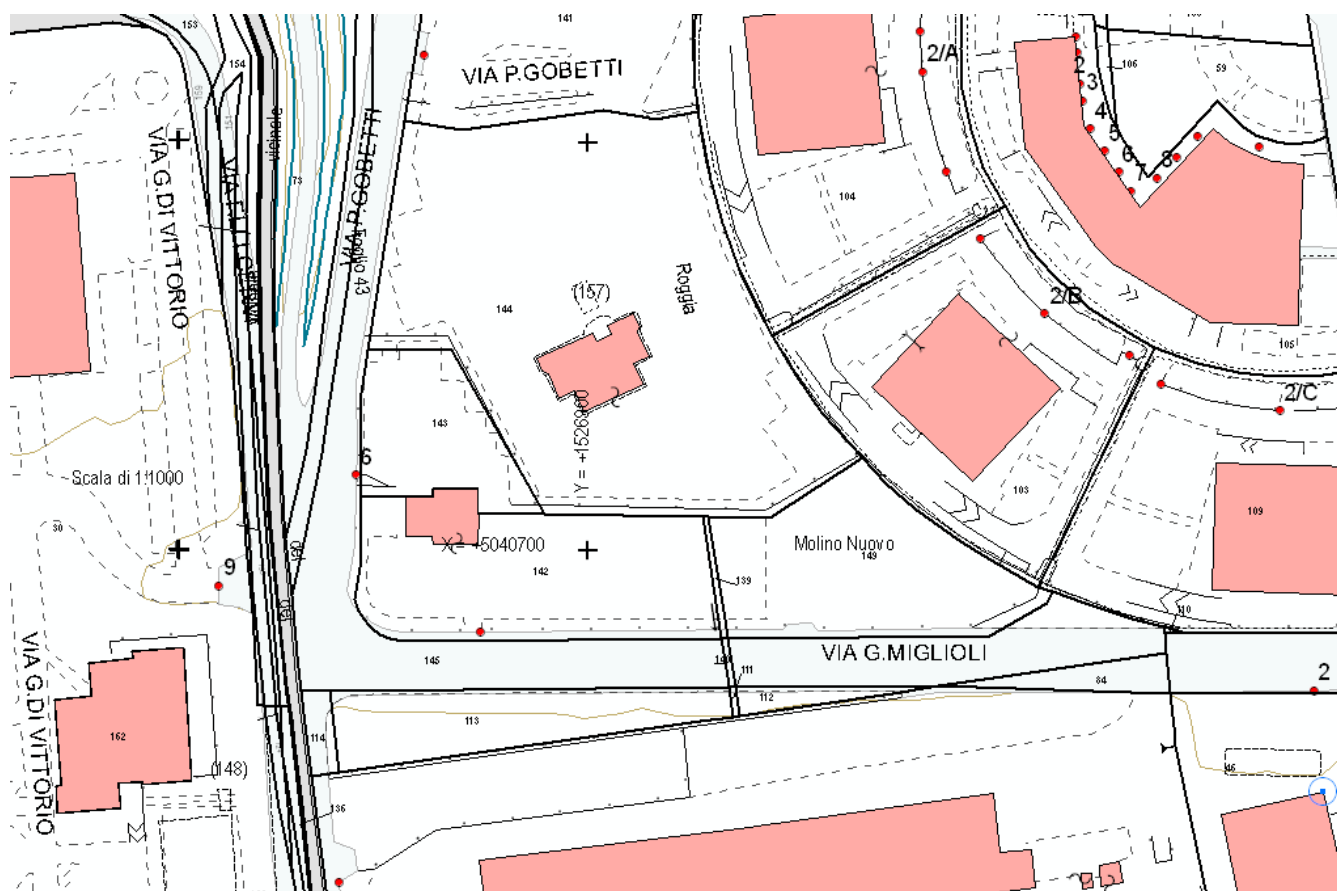
10 Marzo 2014

**OGGETTO: CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE DEL COMPLESSO DENOMINATO
“AREA FESTE DI VILLA FIORITA” FINALIZZATA ALLO SVOLGIMENTO DI
SERVIZI DI SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI – BEVANDE ED ATTIVITA’
CULTURALI**

RELAZIONE TECNICO/ILLUSTRATIVA

Individuazione dei beni:

L'area oggetto di intervento, identificata al Catasto al fg. 43 particelle 139-142-143 e 149 (parte), meglio individuato nella planimetria allegata (Allegato A02), fa parte del complesso di proprietà Comunale denominato “Area Feste Villa Fiorita”, ubicata nella Città di Cernusco sul Naviglio.



ESTRATTO DI MAPPA - FOGLIO 43



Finalità della concessione:

Finalità principale è quella legata alla valorizzazione economica e socio-culturale dell'intera struttura mediante creazione di un "Punto Ristoro" con somministrazione di alimenti e bevande all'interno dell'Area Feste.

Il nuovo "Punto Ristoro" verrà creato con l'esecuzione di tutte le opere necessarie a rendere i locali esistenti idonei all'attività di somministrazione di alimenti e bevande.

L'aggiudicatario dovrà impegnarsi a svolgere le attività previste dalla schema di convenzione.

La concessione avrà per oggetto due tipi di attività:

- La prima è legata alla valorizzazione e promozione della cultura enogastronomica e delle produzioni tipiche del luogo con la creazione di un "punto ristoro" che possa garantire una apertura continua durante l'anno.

L'attività di somministrazione di bevande e alimenti dovrà privilegiare la vocazione a luogo della convivialità e dell'aggregazione legate al cibo ed alla cucina, in un'ottica di sostenibilità ambientale ed educazione alimentare.

La gestione dovrà favorire la presenza delle famiglie e dei giovani, dei gruppi organizzati e dei gruppi informali attraverso iniziative che ne incentivino la frequentazione.

Il servizio di Bar-Ristorante del "Punto Ristoro", si rivolgerà ai clienti di zona, a quelli di passaggio da Villa Fiorita, ed agli avventori dell'Area Feste durante i periodi di svolgimento delle varie manifestazioni.

Le attività di somministrazione di alimenti e bevande sono disciplinate dal **Legge Regionale 2 febbraio 2010, n. 6 (Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere.)** e successive modifiche ed integrazioni.

- La seconda sarà volta ad incentivare iniziative di aggregazione mediante animazione/intrattenimento/servizi da svolgere all'interno dell'Area Feste.

PGT:

L'area è inserita all'interno di un progetto del PdS denominato "**PPS4 MM2 Villa Fiorita**" per la densificazione del nodo della MM2 e per la riorganizzazione di funzioni pubbliche e private, con un centro per l'innovazione tecnologica.

L'attuazione può avvenire anche per fasi, sulla base di un piano attuativo unitario di iniziativa pubblica, attraverso forme di partnership pubblico-privata e tra enti pubblici.

Pertanto una eventuale convenzione per la gestione della struttura e dell'area di pertinenza presenterà una clausola di recessione che permetterà alla AC di realizzare il predetto PPS4.

E' consentito eseguire interventi di cui all'art. 6 comma 2 del DPR 380/2001.

Qualunque intervento da effettuarsi all'interno dell'area e sul fabbricato dovrà essere sottoposto alla preventiva autorizzazione del Concedente e dovrà essere conforme alle vigenti legislazioni in materia. In particolare saranno osservate le prescrizioni che verranno imposte da tutti gli enti di vigilanza e controllo, ivi comprese le attività di gestione in particolare dovrà essere osservato quanto previsto da: Commissione provinciale di Vigilanza, Uffici Comunali, VV.FF. ed Azienda Sanitaria Locale.

Classificazione Acustica:

L'area è classificata dal PZA (Piano di Zonizzazione Acustica) in classe IV (Aree ad intensa attività umana) e confina a sud e a est con aree di classe V (Aree prevalentemente industriali).

I valori limite di legge sono i seguenti:

- Valori limite di immissione -

Leq. in dB(A): il valore massimo di rumore che può essere immesso da una o più sorgenti sonore nell'ambiente, misurato in prossimità dei ricettori (es. persone, abitazioni, uffici, ecc.):



| Classi di destinazione d'uso del territorio | Tempi di riferimento | |
|---|----------------------|------------------------|
| | Diurno(6.00 – 22.00) | Notturno(22.00 – 6.00) |
| IV – aree di intensa attività umana | 65 | 55 |
| V – aree prevalentemente industriali | 70 | 60 |

- Valori limite di emissione -

Leq. in dB(A): il valore massimo di rumore che può essere emesso da una sorgente sonora, misurato in prossimità della sorgente stessa e, qualora presenti, in corrispondenza di spazi utilizzati da persone e comunità:

| Classi di destinazione d'uso del territorio | Tempi di riferimento | |
|---|----------------------|------------------------|
| | Diurno(6.00 – 22.00) | Notturno(22.00 – 6.00) |
| IV – aree di intensa attività umana | 60 | 50 |
| V – aree prevalentemente industriali | 65 | 55 |

L'area non è individuata dal PZA come area attrezzata per lo svolgimento di spettacoli o manifestazione a carattere temporaneo ma come definito dal Regolamento Comunale che disciplina le attività rumorose art.18 "ulteriori aree possono essere individuate dall'A.C. di volta in volta, sulla base di specifiche esigenze connesse alle manifestazioni organizzate."

Nello specifico si mette in evidenza che nell'area, secondo quanto stabilito del Regolamento Comunale che disciplina le attività rumorose, si possono effettuare (**con ottenimento di autorizzazione in deroga** di cui all'art. 6 della L.447/95 con le modalità di cui all' art. 31. Del Regolamento Comunale che disciplina le attività Rumorose) un numero massimo di **attività rumorose temporanee** (attività quali spettacoli, serate musicali, manifestazioni musicali, comizi, manifestazioni musicali all'aperto e piccoli intrattenimenti musicali; manifestazioni popolari all'aperto ecc) pari **a 30 eventi l'anno** rispettando le limitazioni in merito alle **emissioni sonore** .

Gli impianti elettroacustici di diffusione o amplificazione impiegati dovranno, comunque, essere opportunamente collocati e schermati in modo da contenere il più possibile l'esposizione al rumore degli ambienti abitativi limitrofi.

Tutte le attività all'aperto, gli spettacoli e le manifestazioni in luogo pubblico o aperto al pubblico o in pubblici esercizi aventi carattere temporaneo, devono essere autorizzate.

Descrizione dei beni:

L'Area Feste ha due accessi carrai: uno da via Gobetti ed uno da via Miglioli mentre l'accesso pedonale all'edificio è in via Gobetti.

La superficie in concessione è di mq 4209 circa.

All'interno dell'Area è presente un edificio costituito da un solo piano fuori terra con pianta regolare a T di circa 209 mq al lordo dei muri e comprensiva di servizi igienici ad uso esclusivo dell'area Feste di mq 23 circa.

All'edificio ed alla nuova attività di ristorazione è annesso l'uso esclusivo dell'ampio parcheggio interno.

Si evidenzia che una porzione di recinzione che separava il parcheggio annesso all'edificio dall'area feste è stata rimossa per creare un varco di ingresso utilizzato da mezzi pesanti impossibilitati a fare manovra nella via Miglioli, è quindi necessario posizionare un nuovo cancello carraio interno.

Attualmente l'edificio e l'area non sono utilizzati e necessitano di opere manutentive.

Nello specifico l'edificio ha subito danneggiamenti a seguito di atti vandalici e tentativi di occupazione.

Occorre procedere alla pulizia e sistemazione dell'area esterna, al trattamento della parte esterna in legno dell'edificio, alla rasatura dell'intonaco esterno dell'edificio con successiva tinteggiatura, alla sostituzione dei corpi illuminanti esterni, al ripristino di pavimentazione in autobloccanti del marciapiede perimetrale dell'edificio, alla sostituzione di alcuni serramenti interni , al riposizionamento di una inferriata smontata e posizionata nell'area a verde, alla verniciatura delle inferriate, alla sostituzione di tre pluviali danneggiati, all'adeguamento degli impianti.

Il completo ripristino è a carico del concessionario.

Le caratteristiche dei locali, secondo quanto indicato nello studio di fattibilità allegato alla presente relazione, consentiranno lo svolgimento delle attività proprie di piccola ristorazione.



In base allo studio di fattibilità con l'esecuzione dei lavori necessari (a carico del concessionario) si verranno a creare:

- un locale di somministrazione con superficie pari a 104 mq circa
- un locale cucina con superficie pari a 26 mq circa
- deposito e dispensa con superficie complessiva pari a 16 mq circa
- un WC per il personale dipendente con annesso spogliatoio
- due WC per il pubblico di cui uno completo delle dotazioni minime per disabili.

I locali una volta eseguiti gli interventi di adeguamento di seguito descritti, risulteranno idonei allo svolgimento dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande dal punto di vista urbanistico, edilizio e di sicurezza e per quanto concerne i criteri stabiliti con decreto del Ministro dell'interno 17 dicembre 1992, n. 564 (Regolamento concernente i criteri di sorvegliabilità dei locali adibiti a pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande).

Lavori necessari:

Di seguito si elencano i lavori minimi necessari a riattivare l'Area Feste ed a creare un "Punto Ristoro".

1. Pulizia dell'area esterna e sistemazione della pavimentazione esistente in materiale di cava;
2. Sistemazione marciapiede perimetrale;
3. Linea elettrica esterna per alimentazione palco;
4. Acquisto e posa di palco con dimensione minima di mt 8x6;
5. Elettrificazione cancello ingresso;
6. Sistemazione intonaco di facciata;
7. Tinteggiature e verniciature superfici di facciata esterne;
8. Trattamento perline in legno di facciata e sottogronda;
9. Sostituzione pluviali;
10. Sostituzione corpi illuminanti;
11. Realizzazione nuovo cancello interno;
12. Revisione e/o sostituzione serramenti esterni ed interni;
13. Pulizia e sgomberi dei locali interni da riqualificare;
14. Nuove partizioni interne e dotazioni necessarie per i locali cucina e deposito;
15. Rifacimento impianto elettrico ed adeguamento impianto meccanico;
16. Modifica linea adduzione gas;
17. Riaccensione caldaia;
18. Ottenimento di tutte le certificazioni di conformità impiantistiche previste dalla normativa di settore;
19. Redazione scheda tecnica di Progetto as built, unitamente alle schede ed alla documentazione tecnica relativa ai materiali impiegati ed alle lavorazioni eseguite;
20. Redazione certificazione energetica, compreso Catasto Energetico e targa;
21. Verifica protezione delle strutture contro i fulmini;
22. Richiesta rilascio Certificato di agibilità;
23. Carico e trasporto alle discariche di materiale di risulta;
24. Ottenimento eventuale certificazioni di collaudo statico;
25. Predisposizione dell'aggiornamento della scheda catastale previo frazionamento del mappale 149.

Obblighi del Concessionario:

L'immobile viene ceduto da parte del Comune nello stato di fatto in cui attualmente si trova ed il Concessionario si impegnerà ad eseguire tutti gli interventi di ristrutturazione e manutenzione straordinaria necessari a rendere funzionale la struttura.

Di seguito vengono elencati i principali obblighi del Concessionario:

Il Concessionario dovrà realizzare, a propria cura e spese, nel rispetto delle norme vigenti, gli interventi di ripristino dell'immobile, meglio specificati al punto denominato "lavori necessari" e negli elaborati di progetto proposti in sede di gara, assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché responsabilità giuridica al riguardo.

Il Concessionario, in conseguenza, non avrà nulla a pretendere dal Comune nel caso l'immobile non fosse pienamente rispondente o non potesse essere, per qualsiasi motivo, adeguato e reso funzionale al progetto di valorizzazione proposto dal Concessionario stesso in sede di gara.



Sono a carico del Concessionario, oltre agli oneri per l'esecuzione di tali lavori e le connesse spese di progettazione, Verifica alla Progettazione, Incentivo RUP, Direzione Lavori, Collaudo Statico, Collaudo, frazionamento dell'area (mappale 149) ed aggiornamento della scheda catastale in seguito ai lavori eseguiti, tutte le spese relative alle attività oggetto della concessione.

Il Concessionario si impegna ad affidare a proprie cure e spese:

- gli interventi di manutenzione e ristrutturazione a società in possesso dei requisiti generali di cui all'art. 38 del D.lgs.vo 163/06 e s.m.i. e dei requisiti speciali previsti dall'art.90 del D.P.R. 207/10;
- l'esecuzione delle prestazioni tecniche di Coordinamento Sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione a professionista qualificati ed abilitato ai sensi del D.Lgs.vo n. 81/08 e s.m.i.;
- la progettazione e la direzione tecnica a professionisti qualificati ed abilitati per le opere da realizzare.

Il Concessionario si obbliga ad effettuare il servizio di custodia dell'immobile, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2051 c.c.. Il Concessionario è tenuto ad adottare ogni misura preventiva atta a garantire la salvaguardia dell'immobile da qualunque manomissione da parte di terzi tale da alterarne la qualità e la consistenza, anche economica e la funzionalità pubblica che lo caratterizza.

Il Concessionario è tenuto ad accettare eccezionali sospensioni temporanee della concessione per ragioni di ordine pubblico, di sicurezza, di igiene e sanità; senza nulla a che pretendere dal Comune a titolo risarcitorio o di indennizzo.

Il Concessionario è comunque obbligato a pagare il canone e a depositare la cauzione nei termini e nei modi previsti dalla convenzione di concessione.

Sono inoltre a cura e spese del Concessionario i seguenti obblighi:

-l'acquisizione di ogni autorizzazione, nulla osta, licenza, permesso e quant'altro necessario per l'utilizzo della struttura e degli impianti ovvero per lo svolgimento delle attività che si intendono realizzare nonché in relazione ad eventuali migliorie e potenziamenti o adeguamenti impiantistici;

-intestazione, a proprie cure e spese, delle utenze e pagamento dei relativi consumi, decorrenti dal momento della consegna dello spazio,

- le spese per oneri fiscali, previdenziali, societari tasse e/o tariffe ed ogni altro onere connesso all'affidamento, inclusa la corresponsione annuale della tassa rifiuti;

-tutte le azioni ed i compiti previsti dal D.M. 569 del 20.5.1992 in materia di gestione della sicurezza;

-osservanza di tutte le prescrizioni di legge e regolamenti in vigore;

-tutti gli adempimenti di cui al D.Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii. (riguardanti il miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori nei luoghi di lavoro), e al D.M. 10.03.98 (criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza). In particolare il Concessionario dovrà, entro 30 giorni dall'aggiudicazione, redigere per l'intera struttura la relazione sulla valutazione dei rischi per la sicurezza e la salute durante il lavoro, nonché il piano di evacuazione per l'intera struttura, curando altresì la dotazione delle relative planimetrie d'emergenza e assicurando l'informazione e la formazione di tutto il personale coinvolto.

-acquistare a propria cura e spese l'arredo e i beni mobili per l'allestimento della struttura, comprese tutte le attrezzature necessarie all'effettuazione dei servizi previsti; ivi compreso il palco per lo svolgimento delle attività oggetto della presente convenzione, nonché per l'eventuale acquisto di tendone da porsi sull'area scoperta (quest'ultimo opzionale);

- provvedere, a propria cura e spese e previa formale autorizzazione del Concedente, alla manutenzione ordinaria, straordinaria ed alla conduzione di tutti gli impianti e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità ed all'uso dell'immobile, delle opere e dei manufatti comunque compresi nel rapporto concessorio, nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi;



- rispetto scrupoloso delle norme relative alla capienza massima;
- sorveglianza e pulizia della struttura e dell'area esterna;
- garantire una facile ed efficiente reperibilità, dotandosi , a proprie spese, di adeguati strumenti di comunicazione;
- segnalare la presenza, l'attività e l'apertura della "Casetta", mediante apposizione di adeguata segnaletica, da concordare con il Concedente;
- utilizzare arredi/attrezzature esterni riportanti scritte o loghi di fornitori/sponsor solo previa autorizzazione comunale nel rispetto dei regolamenti vigenti in materia di spazi pubblicitari;
- eliminazione degli eventuali danni recati al patrimonio comunale, rimessa in pristino dello spazio concesso e di quanto altro possa occorrere, per restituire l'immobile nelle condizioni originarie;
- pieno rispetto delle vigenti normative in materia di lavoro, prevenzione degli infortuni, salvaguardia dell'ambiente. Il Concessionario, nel caso in cui per l'attività di utilizzo del bene, impieghi personale dipendente, è tenuto al rispetto del contratto collettivo nazionale di lavoro e della normativa in materia giuslavoristica vigente, restando esclusa ogni responsabilità dell'Ente concedente per violazioni in materia;
- osservare eventuali divieti e prescrizioni che il Concedente si riserva di impartire per ragioni di pubblico interesse, nei casi di emergenze ambientali e di tutela della pubblica incolumità.
- rispetto integrale delle norme vigenti per assicurare la fruibilità degli spazi da parte di cittadini diversamente abili;
- inizio delle attività di gestione entro il termine massimo di 60 giorni dal Collaudo degli interventi di ristrutturazione
- garantire l'apertura, la custodia e la pulizia dei servizi igienici esterni annessi all'unità immobiliare e di pertinenza esclusiva dell'Area Feste, consentendone l'utilizzo da parte di tutti i frequentatori delle manifestazioni che si svolgeranno nell'Area Feste, indipendentemente dall'effettuazione di consumazioni nel pubblico esercizio. Nei periodi di chiusura dell'esercizio, infine, dovranno essere assunte intese con l'Amministrazione, al fine di garantire l'apertura dei servizi igienici in occasione di manifestazioni ed eventi che dovessero svolgersi nell'Area Feste.

Il Concessionario sarà tenuto a vigilare affinché le imprese esecutrici degli interventi siano in possesso dei requisiti stabiliti dalle disposizioni vigenti in materia e ad esibire al Comune la documentazione necessaria ad attestare l'avvenuta ultimazione degli interventi, tra cui, a titolo meramente esemplificativo:

1. le eventuali certificazioni di collaudo statico;
2. l' agibilità dell'edificio;
3. tutte le certificazione di conformità impiantistiche previste dalla normativa di settore;
4. la scheda tecnica di "Progetto as built", unitamente alle schede ed alla documentazione tecnica relativa ai materiali impiegati ed alle lavorazioni eseguite;
5. la predisposizione dell'aggiornamento della scheda catastale;
6. l'aggiornamento della certificazione energetica
7. il certificato di corretta posa in opera del palco a firma di professionista abilitato
8. la documentazione contabile dei lavori eseguiti sia da parte dell'impresa principale che degli eventuali subappaltatori e nel caso di subappalti la presentazione entro i termini previsti dall'Art. 118 comma 3 del D.Lgs 163/2006 delle fatture quietanzate dalle ditte subappaltatrici.



Citta' di
CERNUSCO
SUL NAVIGLIO
Provincia di Milano

Palazzo Comunale Via Tizzoni, 2
Telefono 02.92.781
Fax 02.92.78.235
C.A.P. 20063
Codice Fiscale e Partita Iva
01217430154

Allegati alla SCHEDA TECNICA:

- QUADRO ECONOMICO
- COMPUTO METRICO ESTIMATIVO (Lavori+Oneri Diretti)
- COMPUTO METRICO ESTIMATIVO (Oneri Diretti)
- CRONOPROGRAMMA DEGLI INTERVENTI
- ELABORATI GRAFICI:
 - tav.A01 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE – scala 1/2000
 - tav.A02 - PLANIMETRIE GENERALI AREA – scale 1/1000 – 1/2000
 - tav.A03 – PIANTA EDIFICIO- stato di fatto– scala 1/100
 - tav.A04 – PIANTA EDIFICIO- schema di progetto– scala 1/100
 - tav.A05 – PIANTA EDIFICIO- comparazione– scala 1/100
 - tav.A06 – PROSPETTI- stato di fatto – scala 1/100
 - tav.A07 – PROSPETTI- schema di progetto - scala 1/100
 - tav.A08 – PROSPETTI- comparazione– scala 1/100
 - tav.A09 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



**OGGETTO: CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE DEL COMPLESSO DENOMINATO
"AREA FESTE DI VILLA FIORITA" FINALIZZATA ALLO SVOLGIMENTO DI
SERVIZI DI SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI – BEVANDE ED ATTIVITA'
CULTURALI**

QUADRO ECONOMICO

| QUADRO ECONOMICO | | | |
|------------------|---|---------------------|---------------------|
| A | IMPORTO DEI LAVORI | | € 91.882,12 |
| | DI CUI: | | |
| a.1 | - IMPORTO A BASE D'ASTA | € 109.744,17 | |
| a.2 | - Importo per la sicurezza considerato direttamente nella stima dei lavori (oneri diretti - OD) | € 1.586,78 | |
| | sommano lavori+oneri diretti (vedi computo metrico) | € 111.330,95 | |
| a.3 | - Importo per l'attuazione dei piani di sicurezza da PSC (oneri specifici- OS) | € 2.500,00 | |
| a.4 | - A DEDURRE SCONTO SUL'IMPORTO A BASE D'ASTA (20%) | -€ 21.948,83 | |
| B | ALTRI ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO | | € 110.117,88 |
| | DI CUI: | | |
| b.1 | - IVA (22%) su A | € 20.214,07 | |
| b.2 | - SPESE TECNICHE (IMPORTO LORDO stimato in € 28. 800 su cui mediamente viene applicato un 20% di sconto) | € 23.040,00 | |
| b.3 | - SPESE DI COLLAUDO (tecnico amministrativo) | € 1.800,00 | |
| b.4 | - SPESE PER ACCATASTAMENTO E FRAZIONAMENTO (IMPORTO LORDO stimato in € 1.800 su cui mediamente viene applicato un 20% di sconto) | € 1.440,00 | |
| b.5 | - SPESE PER REDAZIONE CERTIFICAZIONE ENERGETICA | € 600,00 | |
| b.6 | - ALLACCIAMENTI | € 1.650,00 | |
| b.7 | - INCENTIVO ALLA PROGETTAZIONE | € 318,73 | |
| b.8 | - arredi nuovi mentre con acquisto di materiale usato o di esposizione viene ipotizzato sonto del 50%) | € 40.000,00 | |
| b.9 | - ACQUISTO/POSA IN OPERA CORREDATA DI CERTIFICAZIONE DI CORRETTO MONTAGGIO (a firma di professionista abilitato) DI PALCO PER SPETTACOLI (dim minima 8x6 mt con h da terra minima di 1 mt compreso parapetto su tre lati e scala di accesso laterale) | € 15.000,00 | |
| b.10 | - IMPREVISTI ed ARROTONDAMENTI | € 6.055,09 | |
| | | Sommano | € 202.000,00 |