



**PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE DI SPAZI PER LO SVOLGIMENTO
DI SERVIZI LIBRARI ED ULTERIORI PRESTAZIONI A FAVORE DEGLI STUDENTI**

CAPITOLATO

Art. 1 – Spazi oggetto della concessione

Gli spazi oggetto della presente concessione sono suddivisi nei seguenti lotti:

- Lotto 1:

- una porzione immobiliare sita in Milano, via Conservatorio n. 7 (lato via Mascagni) al piano seminterrato di superficie commerciale mq 74 (evidenziata nella planimetria di cui all'allegato A);

- Lotto 2:

- una porzione immobiliare sita in Milano, via Festa del Perdono n. 3 al piano terra di superficie commerciale mq 90 (evidenziata nella planimetria di cui all'allegato B);

- Lotto 3:

- una porzione immobiliare sita in Milano, via Celoria n. 20, al piano seminterrato di superficie commerciale mq 43 (evidenziata nella planimetria di cui all'allegato C);

Art. 2 – Servizi richiesti ai concessionari

I Concessionari dovranno garantire, negli spazi messi a disposizione dall'Università degli Studi di Milano, i seguenti servizi:

1) vendita di materiale librario: la vendita di materiale librario in genere, compresi i libri di testo adottati dai docenti titolari di corsi ufficiali delle Facoltà dell'Università degli Studi di Milano;

2) servizi ausiliari: la realizzazione e lo svolgimento di servizi, attività e strumenti riguardanti le esigenze e i bisogni degli studenti dell'Ateneo connessi alla vita universitaria, nonché riferiti allo sviluppo formativo e culturale di quest'ultimi. (A titolo esemplificativo, i Concessionari, nel quadro dei servizi, attività e strumenti di cui al presente punto, potranno proporre la vendita di cancelleria, gadgets, fotocopie nonché la fornitura di ausili e strumenti didattici);

3) servizi connessi alla vendita del merchandising d'Ateneo: relativamente al servizio di ritiro dei prodotti del merchandising d'Ateneo, l'offerente dovrà garantire lo svolgimento delle seguenti attività presso ciascun spazio oggetto di concessione:

- a) allestimento di uno spazio per la tenuta di uno stock di prodotti del merchandising ufficiale di Ateneo;
- b) gestione del magazzino: ricezione, custodia e riordino;



- c) allestimento di un piccolo spazio/vetrina dove mostrare i prodotti del merchandising di Ateneo;
- d) verifica, attraverso la piattaforma informatica in gestione al fornitore dei prodotti del merchandising, dell'avvenuta messa a disposizione del prodotto al punto di ritiro selezionato, consegna del prodotto al cliente, passaggio in piattaforma per l'ordine dallo stato "pronto per il ritiro" a "ritirato", gestione dei resi;
- e) predisposizione di materiale pubblicitario (es. locandine), previa approvazione da parte dell'Ateneo, per promozioni, eventi ecc;
- f) custodia della cartellonistica allestita e fornita dall'Ateneo con logo UNIMI Store.

Il Concessionario dovrà prevedere il coinvolgimento gli studenti nell'erogazione dei servizi resi conformemente a quanto dichiarato nell'offerta tecnica.

I servizi dovranno essere effettuati dal singolo Concessionario nel rispetto dei criteri indicati nel presente capitolato, dei regolamenti, delle normative e delle direttive vigenti, senza la richiesta di alcun corrispettivo economico all'Ateneo.

Per quanto riguarda il servizio di ritiro dei prodotti del merchandising dell'Ateneo dovrà, inoltre, essere garantita da parte del Concessionario una costante collaborazione con i referenti della Direzione Innovazione e Valorizzazione delle Conoscenze (merchandising@unimi.it) al fine di regolamentare, monitorare e definire le specifiche e le modalità attuative del servizio stesso.

Art. 3 - Durata dei contratti, orario d'apertura e chiusura

I contratti decorreranno dalla data di sottoscrizione e avranno durata quinquennale.

Al momento gli spazi sono occupati e nessuna responsabilità potrà essere imputata dai Concessionari all'Università per ritardo nel rilascio e consegna degli stessi.

L'orario e i periodi d'apertura e chiusura degli spazi oggetto del presente capitolato sono subordinati a quelli stabiliti dall'Università per il complesso immobiliare ove gli stessi spazi sono ubicati.

I giorni d'apertura sono quelli indicati come non festivi dal calendario accademico di cui i Concessionari si dichiarano edotti e quelli eventualmente determinati in corso d'anno mediante provvedimenti dell'Università.

Il calendario viene predisposto annualmente dal Senato Accademico (al presente capitolato si allega, sotto la lettera D, quello relativo all'anno accademico 2025/2026); per gli anni successivi il calendario accademico potrà essere visionato sul sito web dell'Ateneo.

Art. 4 – Spese generali di gestione per gli spazi di cui all'articolo 1

Il canone contrattuale di concessione annuo, oltre IVA, sarà quello risultante dall'aggiudicazione ed è calcolato a corpo e non a misura.



A tale somma verranno aggiunti i seguenti importi forfettari per le spese generali di gestione non soggetti a rialzo nella procedura di gara (riscaldamento, raffrescamento, energia elettrica):

- per **Lotto 1**: € 3.180,00 + IVA per via Conservatorio n. 7 (lato via Mascagni);
- per **Lotto 2**: € 4.000,00 + IVA per via Festa del Perdono n. 3;
- per **Lotto 3**: € 1.800,00+ IVA per via Celoria n. 20;

Il canone annuo – esclusi gli importi relativi le spese generali - sarà aggiornato annualmente nella misura del 100% delle variazioni in aumento, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie d'operai ed impiegati.

Il canone annuo e l'importo delle spese generali, suddivisi in quattro rate trimestrali anticipate, dovranno essere corrisposti mediante accredito sul c.c. n. 4639/71 – ABI: 03069 – CAB: 09400 – CIN: G - IBAN: IT97 G030 6909 4000 0000 0463 971 - presso Banca Intesa San Paolo – via Verdi n. 8 - Sede di Milano - Servizio Tesoreria Enti, indicando come causale alternativamente:

- *concessione degli spazi adibiti a servizi librari Lotto 1 - V. Conservatorio 7;*
- *concessione degli spazi adibiti a servizi librari Lotto 2 - V. Festa del Perdono 3;*
- *concessione degli spazi adibiti a servizi librari Lotto 3 – V. Celoria 20.*

In caso di mancato pagamento, anche parziale, delle suddette rate entro 60 giorni dalla data di scadenza di ciascuna, coincidente col primo giorno dell'inizio del trimestre, decorreranno automaticamente dalla predetta data di scadenza gli interessi di mora aumentati di cinque punti percentuali in ragione d'anno.

Art. 5 – Arredamento e sopralluogo

L'arredamento e l'allestimento dei locali per l'uso stabilito è a totale carico dei Concessionari, così come la realizzazione di tutte le opere necessarie per rendere gli spazi adeguati ai servizi resi ed il relativo corredo impiantistico e tecnologico alle proprie esigenze progettuali, nonché alla normativa vigente.

Gli spazi verranno consegnati nello stato di fatto in cui si trovano, del quale ciascun Concessionario si è reso edotto al momento del sopralluogo.

I Concessionari, prima dell'avvio dell'attività, dovranno farsi carico degli eventuali interventi necessari per adeguare i locali alle norme in materia di sicurezza e d'igiene dei luoghi di lavoro.

Art. 6 - Obblighi del singolo Concessionario

Sono a carico del Concessionario tutti gli obblighi inerenti allo svolgimento del servizio (licenze, permessi, autorizzazioni e quant'altro previsto dalla normativa vigente) per i quali questi risponde in via esclusiva, sollevando l'Università da qualsivoglia responsabilità in merito. L'impossibilità di ottemperare ai suddetti obblighi è causa di risoluzione del contratto senza alcun onere giuridico ed economico per l'Università.



Art. 7 – Cartella esattoriale della tassa dei rifiuti solidi urbani

Ciascun Concessionario si obbliga ad aprire a proprio nome la cartella esattoriale relativa alla tassa rifiuti del Lotto di competenza a decorrere dalla data di stipulazione del contratto, presso i competenti uffici del Comune di Milano. I Concessionari dovranno gestire i suddetti rifiuti in conformità alla normativa vigente ed alle direttive impartite dal Concedente per la gestione dei rifiuti.

Il Concessionario si obbliga a rimborsare l'importo delle eventuali sanzioni che dovessero venire comminate al Concedente ed imputabili all'irregolare gestione dei rifiuti da parte del Concessionario medesimo.

Art. 8 – Esonero responsabilità Concedente

L'Università è esonerata da ogni responsabilità per l'eventuale scarsità o mancanza della fornitura d'acqua, energia elettrica, ivi compreso il riscaldamento e raffrescamento, anche se dovuti a guasti degli impianti o ritardi nella riparazione degli stessi. Parimenti l'Università declina ogni responsabilità per eventuali furti.

Art. 9 - Divieto di concessione in subuso

E' fatto espresso divieto di sublocazione, di comodato e di cessione di contratto, anche parziale e/o gratuita, pena la risoluzione *ipso iure* del contratto stesso per fatto e colpa del Concessionario, ai sensi degli artt. 1456 e 1457 del Codice Civile.

Art. 10 - Ristrutturazione dei locali e modifiche

Il Concessionario non potrà eseguire migliorie, addizioni o modifiche senza l'autorizzazione scritta da parte dell'Università. Il relativo silenzio o l'acquiescenza dell'Università non avrà alcun effetto favorevole per il Concessionario. In ogni caso è fatta salva la facoltà da parte dell'Università di ritenere le migliorie, addizioni o modifiche apportate, anche se autorizzate, senza obbligo di corrispondere alcun compenso, salvo sempre il diritto di ottenere la riduzione in pristino a cura e spese del Concessionario.

Art. 11 - Riparazioni

Le riparazioni tutte di cui agli artt. 1576 e 1609 del Codice Civile e la manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali ed impianti sono a carico dei singoli Concessionari. L'Università si sostituirà al singolo Concessionario qualora questi non vi provveda tempestivamente e la relativa spesa dovrà essere rimborsata all'Università entro 30 (trenta) giorni dall'avvenuta riparazione.

Art. 12 - Restituzione dei beni

Alla scadenza del contratto ciascun Concessionario sarà tenuto alla restituzione dei locali nelle migliori condizioni, salvo il normale degrado dovuto all'uso.

Art. 13 – Revoca del contratto di concessione per sopravvenuti motivi di interesse pubblico



Il Concedente potrà revocare in qualsiasi momento, senza corrispondere alcun indennizzo al Concessionario, il contratto per sopravvenuti motivi di interesse pubblico, con preavviso di sei mesi, mediante l'invio di apposita comunicazione con lettera raccomandata A.R. o PEC.

Art. 14 - Deroga

I singoli Concessionari, derogando espressamente all'art. 1584 del Codice Civile, rinunciano sin d'ora a qualsiasi pretesa di compenso o riduzione del corrispettivo per gli interventi di cui agli artt. 10 e 11 del presente capitolato anche se subisca disagi per oltre 20 (venti) giorni.

Art. 15 - Responsabilità

Ai sensi delle vigenti disposizioni di legge ogni Concessionario è costituito custode del rispettivo Lotto di spazio assegnatogli, dei relativi impianti e di quanto in esso contenuto a qualsiasi titolo, rispondendo anche in caso di deterioramento o perdita di tutto ciò che è compreso nel Lotto; inoltre è direttamente responsabile, verso terzi e verso l'Università, dei danni a persone o cose occorsi presso gli spazi custoditi, oggetto di concessione.

Il Concessionario solleva l'Università da qualunque responsabilità civile, diretta ed indiretta, per danni a persone o cose conseguenti alla attività propria e dei suoi collaboratori. A copertura delle predette responsabilità il Concessionario dovrà stipulare un'adeguata polizza assicurativa R.C.T.

Art. 16 - Risoluzione del contratto

E' facoltà dell'Università risolvere il contratto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 c.c. nei seguenti casi:

- interruzione del servizio protratta per oltre dieci giorni, salvo che dette interruzioni dipendano da cause di forza maggiore, le quali dovranno essere giustificate con PEC da inviarsi tempestivamente all'Università;
- inosservanza di particolare gravità e/o reiterata violazione delle disposizioni del presente capitolato, di leggi o regolamenti.

In qualsiasi caso d'inosservanza delle prescrizioni contrattuali, l'Università diffiderà il contraente a mezzo PEC ad eliminare tale inosservanza entro il termine di 15 giorni. Qualora nonostante ciò l'inosservanza perdurasse, resta in facoltà dell'Università risolvere il contratto, fatta salva l'azione per il risarcimento del maggior danno subito ed ogni altra azione che l'Università ritenga opportuno intraprendere a tutela dei propri interessi.

Art. 17 – Rinuncia all'indennità per perdita avviamento

Le parti concordano che al termine del servizio o nell'ipotesi in cui il contratto si risolva anticipatamente per qualsiasi motivo, nulla potrà essere preteso a qualsiasi titolo dal Concessionario.



Art. 18 – Risorse umane

Nell'esecuzione dei servizi oggetto del presente capitolato, i Concessionari dovranno osservare le vigenti disposizioni di legge e dei Contratti Collettivi di Lavoro, applicabili ai lavoratori impiegati in materia fiscale, assicurativa, assistenziale, previdenziale, antinfortunistica ed in materia di diritto del lavoro, sollevando l'Università da ogni responsabilità in merito.

I Concessionari, inoltre, durante l'esecuzione del servizio, dovranno tener conto degli oneri necessari al fine di garantire la tutela della salute, della sicurezza e della protezione dei lavoratori impiegati, nonché le condizioni di lavoro ai sensi della normativa vigente.

Art. 19 – Garanzie (deposito cauzionale)

I Concessionari, a garanzia del rispetto delle condizioni contrattuali e dell'esatto adempimento delle obbligazioni oggetto del servizio, dovranno consegnare all'Università un deposito cauzionale a mezzo fideiussione bancaria o assicurativa per un importo pari a sei mensilità (comprehensive di canone e importo forfettario delle spese generali); la garanzia fideiussoria decorrerà dalla data di stipula del contratto e verrà meno dopo tre mesi dalla scadenza del contratto.

La fideiussione prodotta dovrà contenere l'espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, co. 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione.

Art. 20 – Penali

Salvo quanto previsto dall'art. 16 del presente capitolato, per ogni inadempimento contrattuale, l'Università può applicare al Concessionario penali variabili tra Euro 500,00 ed Euro 2.000,00, secondo la gravità dell'infrazione. La determinazione della misura della penale è di esclusiva competenza insindacabile del Concedente.

Le penali dovranno essere versate nel termine di 10 giorni dalla data in cui l'Università comunicherà per iscritto al Concessionario l'eventuale infrazione; decorso tale termine, l'Università provvederà d'ufficio, senza bisogno di messa in mora e con semplice provvedimento amministrativo, all'incameramento di una quota di deposito cauzionale pari all'ammontare della penale. In seguito ad ogni escussione della penale da parte dell'Università, il Concessionario dovrà reintegrare la fideiussione, con una somma pari all'importo escusso, entro il termine di 10 giorni lavorativi dalla ricezione della lettera di escussione inviata dal Concedente.

Art. 21 – Reportistica

Il Concessionario si impegna a fornire all'Università con cadenza annuale una reportistica del fatturato suddiviso tra vendita di materiale librario e altri servizi.



I reports dovranno pervenire al Settore Contratti – Ufficio Contratti Immobiliari e Assicurativi a mezzo posta elettronica all'indirizzo immobili.assicurazioni@unimi.it 30 giorni naturali successivi e continui a ciascuna scadenza annuale del contratto di concessione.

Art. 22 – Comunicazioni

Tutte le comunicazioni tra le parti saranno trasmesse per iscritto e saranno considerate valide se inviate per mezzo di lettera raccomandata A/R o PEC ai seguenti indirizzi:

- Università degli Studi di Milano, via Festa del Perdono, 7 - 20122 Milano - PEC unimi@postecert.it
- per il Concessionario all'indirizzo della sede legale e all'indirizzo PEC che comunicherà in fase di stipula del contratto.

Art. 23 - Oneri e spese contrattuali

Sono a totale carico del singolo Concessionario le imposte di bollo, diritti e le spese contrattuali, nonché ogni altro onere fiscale presente e futuro che per legge non sia inderogabilmente posto a carico dell'Università.

Art. 24 – Provvedimenti dell'Autorità Giudiziaria e di autotutela amministrativa

Il Concessionario rinuncia sin d'ora a qualsiasi pretesa di carattere economico e giuridico che potesse derivare da eventuali provvedimenti dell'Autorità Giudiziaria emessi in seguito ad impugnazione degli atti di gara e dei provvedimenti dell'Università da parte di interessati o da annullamento della procedura in seguito a provvedimenti di autotutela amministrativa da parte dell'Università medesima.

Art. 25 - Norme applicabili

Per tutto quanto non espressamente previsto si rimanda alle norme del Codice Civile. Si precisa che al contratto di utilizzo degli spazi, ove verranno svolti i servizi oggetto della presente procedura, non è applicabile la disciplina delle locazioni, ivi compresa la Legge 392/78.

Art. 26 - Foro competente

Per ogni controversia giuridica che dovesse insorgere in merito alla presente procedura è da ritenersi competente il Foro di Milano.

Art. 27 - Tutela dei dati personali

Ai sensi D.lgs. 196/2003 e Regolamento (UE) 2016/679, s'informa che dei dati in possesso dell'Università non verrà fatto trattamento diverso da quello previsto per le finalità istituzionali e nel rispetto della riservatezza e segretezza delle persone fisiche e giuridiche.

Art. 28 - Documenti integranti il capitolato

Fanno parte integrante del capitolato i seguenti documenti:

- a) planimetria Via Conservatorio n. 7;
- b) planimetria via Festa del Perdono n. 3;
- c) planimetria via Celoria n. 20;
- d) calendario accademico 2025/2026.