



Città di Segrate

DIREZIONE SERVIZI DI STAFF
Sezione Gestione del Patrimonio

RELAZIONE ILLUSTRATIVA SULLA CONCESSIONE PER LA GESTIONE ARTISTICO-ORGANIZZATIVA DELLE STRUTTURE "PALASEGRATE" E "CENTRO CULTURALE CASCINA COMMENDA - AUDITORIUM ARTURO TOSCANINI" FINO AL 30 GIUGNO 2026

SOMMARIO

L'Amministrazione Comunale di Segrate è proprietaria di due strutture a vocazione culturale, rispettivamente denominate "Palasegrate" e "Auditorium Arturo Toscanini" – Centro Culturale Cascina Commenda"

Il PALASEGRATE è una tensostruttura posizionata all'interno del cortile del Centro Civico di Cascina Nuova, Via degli Alpini, Segrate.

Fanno parte della concessione n. 3 camerini, uno spazio magazzino e servizi igienici a disposizione (non in maniera esclusiva) del Palasegrate, tutti posizionati nell'adiacente struttura del Centro Civico di Cascina Nuova, che ospita attualmente locali uso palestra, uffici, sede associazioni, casa del custode, ecc non interessati dalla presente concessione.

I servizi del Palasegrate potranno essere utilizzati anche dagli utilizzatori dell'adiacente sala, attualmente concessa in uso alla società Segrate servizi. Per le pulizie di detti locali si auspica un accordo tra gli interessati a seconda dei rispettivi utilizzi.

Il cortile con la pista da ballo può essere utilizzato dal Concessionario per attività complementari e in particolare, durante l'estate, per la realizzazione di iniziative all'aperto secondo i limiti dettati dalle regole di sicurezza; durante gli orari di apertura al pubblico del Centro Civico, il cortile è di libero accesso all'utenza.

Si segnala che, al momento in cui viene messa in gara la concessione, sono in fase di avvio/espletamento le procedure per l'aggiornamento di alcune certificazioni. Le stesse saranno disponibili nel momento della consegna della struttura.

La CASCINA COMMENDA è un antico fienile di cascina, completamente ridisegnato, ristrutturato e inaugurato nel dicembre 2003. È costituito dall'Auditorium "Arturo Toscanini", sala teatrale con una capienza di 370 posti a sedere e palco di 6 x 8 metri, dotata di ingresso e spazi utilizzabili come biglietteria, guardaroba, ecc oltre a camerini, spazi tecnici e servizi secondo norme, destinata a ospitare spettacoli musicali, di prosa e proiezioni per pubblico di ogni fascia di età, ecc. La parte dell'edificio data in concessione comprende anche un bar con antistante spazio sotto portico dove possono essere collocati tavoli e sedie, oltre all'alloggio di servizio interno alla struttura.

Nella struttura si trovano anche tre sale per attività ricreative e servizi igienici. Attualmente la sala "uno" è in uso ad una Associazione no-profit, la sala "due" resterà nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale mentre la sala "tre" sarà in uso esclusivo del Concessionario con finalità principalmente di attività culturali.

La custodia, del Centro Culturale, è uno dei servizi compresi nella presente concessione.

Le spese di gestione relative alla struttura Centro culturale Cascina Commenda, sono suddivise tra Amministrazione Comunale e concessionario. Per quanto riguarda le utenze (acqua, luce riscaldamento secondo il dettaglio della tabella riportata all'art 12 del capitolato.

Il servizio di Custodia, per il quale viene concesso l'alloggio di servizio è a carico del concessionario che dovrà occuparsi del Centro Culturale Cascina Commenda, anche per gli utilizzi che ne farà l'amministrazione in autonomia (in particolare per quanto attiene all'aula 2)

La realizzazione delle pulizie è a carico del concessionario, con esclusione dell'aula 1.

Nulla sarà dovuto al concessionario quale rimborso o compenso, per i consumi e le pulizie relativi all'aula 1 e 2 nonché per il servizio di custodia.



Si segnala che, al momento in cui viene messa in gara la concessione, sono in fase di espletamento le procedure di revisione periodica di taluni impianti. Le stesse saranno completate entro la data di consegna della struttura.

Le due strutture sono dotate di arredi e impianti tecnici (elencati in apposito allegato al capitolato).

L'attrezzatura tecnico-impiantistica (audio-video) viene consegnata nello stato di fatto in cui si trova, in parte da revisionare.

Particolare rilevanza viene data, in sedi valutazione dell'offerta, alle eventuali migliorie che verranno proposte dai concorrenti relativamente alla fornitura di nuovi impianti, attrezzature, arredi, ad integrazione o in sostituzione (totale o parziale) di analogo materiale già esistente nelle strutture oggetto di concessione. Tutto quanto verrà offerto come miglioria rimarrà comunque di proprietà del Comune all'atto della cessazione della concessione.

Resta inteso che, anche senza offerta delle suddette migliorie in sede di gara, il concessionario può eventualmente implementare gli impianti, le attrezzature, gli arredi, che reputerà necessari per il buon svolgimento del servizio, che potranno essere dallo stesso installati all'interno delle strutture, a proprie spese e senza nulla pretendere nei confronti del concedente, previa espressa autorizzazione di quest'ultimo. In tal caso, al termine della concessione detti impianti, attrezzature, arredi, resteranno comunque di proprietà del concessionario.

Il Concessionario deve operare in totale autonomia realizzando manifestazioni e attività culturali che sviluppino Cascina Commenda quale polo culturale e aggregativo. Per meglio realizzare questo oltre all'auditorium sono date in concessione anche due delle tre sale polifunzionali. Il Palasegrate deve essere utilizzato quale luogo aggregativo dedicato in particolare al ballo dove può essere valorizzata l'area esterna soprattutto in estate.

Per trovare un buon equilibrio economico dovrà essere sfruttata la sinergia tra la presenza del bar e l'attrattività delle manifestazioni proposte, mentre le aule, l'auditorium e il Palasegrate potranno essere utilizzati anche da terzi, dietro il pagamento al concessionario delle relative tariffe prestabilite dal Comune.

Pulizie e manutenzione ordinaria degli immobili sono a carico del concessionario, come pure la manutenzione ordinaria e straordinaria delle attrezzature tecniche (impianti audio/luci e di proiezione) che vengono consegnati nello stato in cui si trovano; si ritiene, infatti, che gli utilizzatori possano meglio far fronte a queste attività.

La concessione terminerà il 30 giugno 2026. La durata sarà pertanto di poco inferiore agli otto anni e la scadenza viene stabilita il 30 giugno in considerazione che le stagioni culturali vengono programmate a cavallo delle annualità (ottobre/maggio). Detta durata della concessione assicura al gestore un arco temporale sufficientemente lungo da garantire una buona programmazione ed ammortamento delle necessarie spese iniziali, nonché di investimenti che potranno essere offerti quali migliorie in sede di gara.

Il valore della concessione è stato stimato partendo dai dati di bilancio forniti dalla gestione uscente, confrontati anche con i dati a disposizione riferiti ad annualità precedenti in possesso dell'Amministrazione Comunale. Sono state, inoltre, formulate considerazioni sulla possibilità che un contributo reddituale alla gestione generato dall'appalto possa essere realizzato, non solo da una buona gestione del bar e la ricerca di sponsor, ma anche dalla possibilità di affittare gli spazi, nonché di utilizzare le sale per attività culturali redditizie, come la realizzazione di corsi.

È stato, infine, valutato il vantaggio conseguente alla disponibilità dell'alloggio di servizio.

È prevista da parte dell'Amministrazione Comunale l'erogazione al Concessionario di un corrispettivo forfettario per la gestione delle attività culturali delle due strutture, che verrà determinato tramite l'offerta economica presentata in sede di gara (al ribasso rispetto a quello fissato a base d'asta pari ad €. 57.376,00= oltre oneri fiscali di legge).



La stima complessiva del fatturato (al netto dell'IVA) per la durata della concessione è stato quantificato in €. 2.565.000,00=.

Si segnala la possibilità, specificatamente prevista, che - per motivi di pubblico interesse - durante il periodo di vigenza del contratto il Palasegrate possa essere escluso dalla concessione.

La scelta del contraente avverrà mediante procedura aperta.

Il servizio sarà aggiudicato mediante il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, valutando quale criterio economico il canone richiesto (l'importo corrisposto dall'Amministrazione Comunale pari a €. 57.376,00= al ribasso). La qualità del servizio offerto sarà valutata con riferimento a diversi criteri, fra cui:

- Piano della Attività valutando separatamente quanto offerto per le attività considerate obbligatori e quanto offerto per le attività opzionali (con particolare riguardo alle attività classificate come suggerite)
- Piano di manutenzione comprendente anche gli acquisti le migliorie che verranno realizzate in particolare sull'attrezzatura tecnica (impianto audio luci ecc)
- Piano delle risorse umane
- Piano della Sicurezza
- Piano della promozione e rapporti con il pubblico: all'interno di questa voce verrà valutato sia il prezzo singolo del biglietto della stagione teatrale, anch'esso valutato al ribasso in un range tra €. 20.00 ed €. 12.00.

Segrate, 13 agosto 2018

IL DIRIGENTE: ROBERTO MIDALI

(firma digitale - art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005)