COMUNE di TREZZANO ROSA
Città metropolitana di Milano

CAPITOLATO
PER CONCESSIONE DI LOCALE BAR
SITO IN VIA AI CAMPI
CIG 8717336D3A

Art. 1 – FINALITÀ ED OGGETTO DELLA CONCESSIONE
La concessione ha per oggetto il locale di proprietà comunale, sito in via Ai Campi n. 4 e destinato all'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande, e relative pertinenze.
Estremi catastali:
- fg. 3 mapp. 226 sub. 701; cat. C01 cl. 06 cons. 189 sup. cat. 250; rendita € 3.562,78
- fg. 3 mapp. 226 sub 702; cat C02 cl. 05 (parte adibita a terrazza, come evidenziato in planimetrie)

Il servizio bar è rivolto sia agli utenti del Comune, sia alla clientela esterna e occasionale.
Considerato il contesto in cui è inserito (parco comunale), l'attività di somministrazione di bevande e di alimenti dovrà privilegiare la vocazione a luogo di convivialità e di aggregazione.

Art. 2 – DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BAR
La consistenza e le superfici sono desumibili da documentazione grafica allegata al presente capitolato (allegati B).
L'immobile è adiacente a parco pubblico e destinato pertanto anche al servizio del medesimo.
Il locale bar in concessione viene consegnato completo di bancone bar, e delle attrezzature che possono essere visionate in sede di sopralluogo.
Le attrezzature messe a disposizione dal Comune vengono affidate al concessionario nelle condizioni e nella consistenza in cui si trovano alla data della consegna, come risulterà da apposito verbale che verrà redatto al momento della consegna stessa.
I rimanenti arredi e attrezzature dovranno essere acquistati dal Concessionario e, al termine della concessione, restano di sua proprietà.
Gli interventi di manutenzione ordinaria e gli investimenti offerti in sede di procedura di gara rimangono di proprietà del Comune al termine del rapporto contrattuale, senza che alcun importo debba essere corrisposto al Concessionario.

Art. 3 – DECORRENZA E DURATA DEL CONTRATTO
La presente concessione ha la durata di 12 (dodici) anni con decorrenza dal giorno della stipula del contratto.
La concessione scadrà automaticamente senza necessità di preavviso o disdetta, fatta salva la possibilità di eventuale proroga tecnica fino all'aggiudicazione di nuova procedura di individuazione del contraente. In tale ultimo caso il Concessionario è obbligato alla prosecuzione del rapporto, per un massimo di 6 (sei) mesi.
È escluso il rinnovo tacito.
Configurandosi il rapporto contrattuale di natura concessoria, al termine del contratto il Concessionario non potrà rivendicare alcuna indennità, compenso o rimborso per la perdita dell'avviamento commerciale.
Al Concessionario non spetta alcun diritto di prelazione, in caso di nuovo affidamento o alla scadenza della concessione.

È fatta salva la facoltà di recesso anticipato da parte del Concessionario, in qualsiasi momento, comunicata mediante lettera raccomandata almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso avrà esecuzione, fermo restando il canone da corrispondersi per l'intero periodo di preavviso.
Il Comune si riserva la facoltà di risolvere anticipatamente la presente concessione, mediante lettera raccomandata inviata almeno 3 (tre) mesi prima, per gravi ragioni di interesse pubblico, previa valutazione congiunta degli investimenti effettuati dal Concessionario.
Il Comune potrà inoltre procedere a risoluzione, ai sensi dell'art. 1456 del cod. civ. ("*Clausola risolutiva espressa*"), nelle seguenti ipotesi:

a) mancato pagamento del canone di concessione nella misura di 3 (tre) mensilità;
b) apertura di una procedura concorsuale (fallimento; concordato preventivo etc.) a carico del Concessionario;
c) cessione dell'attività da parte del Concessionario o violazione del divieto di subentro (v. apposito articolo);
d) gravi violazioni e/o inosservanze delle disposizioni legislative e regolamentari nonché delle norme del presente documento;
e) inosservanze delle norme di legge relative al personale dipendente o collaboratore, e mancata applicazione dei contratti collettivi di lavoro;
f) interruzione o sospensione del servizio di somministrazione di alimenti e bevande, non derivante da causa di forza maggiore;
g) subconcessione totale o parziale;
h) violazione ripetuta delle norme di sicurezza e prevenzione degli infortuni;
i) installazione e uso di apparecchi per il gioco d'azzardo (v. apposito articolo);
j) mancata attivazione o pagamento premio per la copertura assicurativa dei rischi da responsabilità civile (v. apposito articolo);
k) gravi motivi di pubblico interesse previa, in tal caso, valutazione congiunta degli investimenti effettuati.

Nelle ipotesi sopra indicate il contratto sarà risolto di diritto con effetto immediato a seguito della dichiarazione del Comune al Concessionario di volersi avvalere della clausola risolutiva, ed impregiudicato il diritto al risarcimento del danno. All'Appaltatore verrà corrisposto il prezzo contrattuale del servizio effettuato, sino al giorno della disposta risoluzione detratte le penalità, le spese e i danni.

Art. 4 – CANONE DI CONCESSIONE

Il canone mensile è quello offerto in sede di procedura di aggiudicazione, al netto dell'I.V.A. nella misura di legge, e deve essere corrisposto in via anticipata mensile entro il giorno 5 di ogni mese.
Il canone è soggetto a revisione annuale in ragione del 100% dell'indice ISTAT FOI, riferito al mese antecedente alla data di decorrenza del contratto.
Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone, costituisce in mora il Concessionario.
Eventuali contestazioni mosse dal Concessionario nei confronti del Comune non possono in nessun caso dare luogo al mancato versamento del canone nei termini stabiliti.

ART. 5 – OBBLIGAZIONI DEL CONCESSIONARIO

Oltre a quanto definito in altri articoli del presente capitolato, ed a quanto dallo stesso offerto in sede di procedura di aggiudicazione, il Concessionario è obbligato a:

5.1 tenere **aperto** il locale senza giorno di chiusura settimanale, concordando con il Comune l'eventuale periodo di chiusura per ferie e festività; il locale deve restare **chiuso** dalle ore 24:00 alle ore 7:00;

5.2 effettuare la **manutenzione ordinaria** di struttura, attrezzature ed arredi, comunicando contestualmente gli interventi al Comune; si intende ricompresa la sostituzione a proprio

carico di attrezzature che, nel corso del contratto, dovessero non essere più utilizzabili, e che diventano di proprietà del Comune al termine della concessione;

5.3 provvedere a proprio carico a tutte le **riparazioni** dovute ad un non corretto utilizzo di struttura, attrezzature ed arredi, indipendentemente dal fatto che esse possano configurarsi come manutenzione ordinaria o straordinaria;

5.4 **segnalare opportunamente al Comune gli interventi di manutenzione straordinaria** necessari, ferma restando la responsabilità del Concessionario per danni arrecati, anche a terzi, in caso di mancata tempestiva segnalazione;

5.5 **realizzare, entro 18 mesi dalla data di stipula del contratto, gli investimenti offerti in sede di procedura di aggiudicazione**, predisponendo ed inoltrando al Comune, in via preventiva, la necessaria documentazione, al fine della necessaria autorizzazione del Comune; analogamente deve procedere in caso di eventuale ulteriore manutenzione straordinaria, migliorativa dei locali oggetto del presente contratto, di cui intenda farsi carico;

5.6 provvedere quotidianamente ad **apertura e chiusura dei cancelli del parco comunale**, secondo gli orari determinati da decreto sindacale o da altra disposizione comunale come definiti, o anche eventualmente modificati, in corso di vigenza contrattuale;

5.7 **verificare quotidianamente le condizioni di pulizia** del parco e della zona antistante l'ingresso ai locali, provvedendo (a titolo esemplificativo e non esaustivo) alla rimozione di rifiuti che non siano collocati negli appositi cestini, al fine di mantenere un costante decoro; tale attività deve essere effettuata nell'arco dell'intera giornata con almeno due perlustrazioni, di cui una mattutina ed una pomeridiana, su tutta l'estensione del Parco;

5.8 **segnalare eventuali utilizzi impropri** ed eventuali danni alle strutture pubbliche del Parco comunale, anche secondo quanto definito con apposito regolamento di polizia urbana oppure ordinanza o decreto sindacale; a titolo esemplificativo si indicano: l'introduzione di animali di qualunque specie; l'utilizzo nel parco di biciclette e motocicli. Tali segnalazioni devono essere effettuate all'Autorità di P.S. (Sindaco), cui compete la decisione sulle modalità di intervento;

5.9 intestarsi le **utenze** e provvedere alla regolare corresponsione del dovuto;

5.10 stipulare **idonea assicurazione per responsabilità civile** e danni; la copertura assicurativa degli immobili è a carico del Comune;

5.11 attivare e gestire **biglietteria di trasporto pubblico locale (attualmente NET)**, entro 3 (tre) mesi dalla decorrenza della concessione;

5.12 **consentire l'accesso** ai locali al Comune, in ogni momento;

Il Comune potrà eseguire interventi di manutenzione straordinaria, anche se non urgenti ma con congruo preavviso, senza corrispondere alcun indennizzo al Concessionario sebbene questi, per effetto di essi, subisca disagi per oltre 20 giorni, derogandosi così espressamente al disposto dell'art. 1584 cod. civ.
Qualora da tali interventi derivi la necessità della sospensione temporanea dell'intera attività, il canone non sarà da corrispondersi proporzionatamente al numero di giorni di effettiva chiusura.
Qualora da tali interventi derivi la necessità della sospensione temporanea e parziale dell'attività, il canone sarà da corrispondersi nella misura del 50%, limitatamente al numero di giorni di effettivo disagio.

Con riferimento al punto 5.5 (investimenti offerti in sede di procedura di aggiudicazione) si precisa inoltre quanto segue:
Gli interventi previsti nell'area soggetta a vincolo di bene culturale (v. planimetria allegata) sono subordinati all'approvazione del progetto da parte della Soprintendenza. Pertanto la tipologia di intervento allegata alla procedura è da considerarsi meramente un'ipotesi di lavoro. Il Comune provvederà ad informare il Concessionario a seguito dell'ottenimento del parere obbligatorio emesso

dalla Soprintendenza sulle opere soggette a vincolo e il Concessionario dovrà realizzare l'intervento nel rispetto di eventuali prescrizioni inserite nel parere. La direzione dei lavori dovrà essere affidata ad un professionista iscritto all'ordine degli architetti. I lavori dovranno essere eseguiti da impresa certificata SOA OG2 classe 1 e/o superiore, o da ditta che abbia realizzato negli ultimi tre anni lavori su beni culturali per un importo maggiore o uguale a quello inerente il bene culturale.
Le note tecniche necessarie per la realizzazione delle singole voci di investimento sono allegate al presente capitolato e ne formano parte integrante.

ART. 6 - GIOCO D'AZZARDO

Negli spazi messi a disposizione sono vietati l'installazione e l'uso di apparecchi automatici, semiautomatici ed elettronici per il gioco d'azzardo ed è comunque vietato praticare qualsiasi tipo di "gioco d'azzardo".
La violazione di tale divieto è causa di immediata risoluzione del contratto.

Art. 7 – LOCALI E ATTREZZATURE

I locali e relative aree di pertinenza nei quali si devono svolgere i servizi oggetto della concessione sono concessi in uso dal Comune esclusivamente per l'esecuzione dei servizi, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano all'atto della concessione, con divieto di ogni altra diversa destinazione, pena la risoluzione del contratto.
Il Concessionario deve provvedere a proprie spese all'allestimento di tutte le attrezzature necessarie per l'espletamento dei servizi previsti, integrando gli arredi e le attrezzature presenti.
Il materiale eventualmente integrato deve essere confacente all'ambiente e conforme alle normative vigenti in materia.
Al termine della concessione, la riconsegna dei locali avviene previa stesura di apposito verbale redatto in seguito ad accertamento, in contraddittorio tra le parti, dello stato di consistenza: locali utilizzati ed arredi ivi contenuti dovranno essere riconsegnati al Comune nello stato in cui sono stati concessi, salvo il normale deperimento d'uso.
Resta inteso che eventuali danni strutturali rilevabili all'atto della riconsegna, saranno valutati dal Comune ed addebitati al Concessionario mediante apposito verbale di ultimazione e constatazione.

ART. 8 – OBBLIGHI IN MATERIA DI TUTELA DEI LAVORATORI E SICUREZZA

Il Concessionario si impegna a rispettare il C.C.N.L. della categoria di appartenenza, gli accordi collettivi territoriali di categoria e aziendali, nonché gli adempimenti verso gli enti bilaterali, ove esistenti, nei confronti degli eventuali dipendenti nonché dei soci lavoratori delle cooperative, ferma restando l'applicazione delle specifiche norme sulla cooperazione (socio lavoratore).
Il Concessionario ha l'obbligo di applicare le vigenti normative in materia di condizioni di lavoro, di previdenza e di assistenza nonché di sicurezza dei lavoratori, con particolare riguardo al D. Lgs. 81/2008.
Il Concessionario deve dotare il personale di indumenti e mezzi di protezione atti a garantire la massima sicurezza in relazione ai lavori svolti e dovrà adottare tutti i procedimenti e le cautele atte a garantire l'incolumità sia delle persone addette che dei terzi.
Il Concessionario ha inoltre l'obbligo di predisporre un proprio documento di valutazione dei rischi.

ART. 9 – OBBLIGAZIONI DEL COMUNE CONCEDENTE

Il Comune concedente provvede a:

9.1 **manutenzione straordinaria**, con esclusione di quella che si dovesse rendere necessaria a causa di negligenza, incuria o imperizia del Concessionario;

9.2 garantire **copertura assicurativa** per il rischio incendio, per la responsabilità civile derivate dalla proprietà dell'immobile.

Non compete al Comune l'espletamento delle pratiche inerenti l'ottenimento di eventuali, obbligatorie autorizzazioni necessarie allo svolgimento dell'attività. Dette formalità restano ad esclusivo carico del Concessionario, che dovrà provvedervi a propria cura e spese.

ART. 10 - CESSIONE E SUBAPPALTO

Il Concessionario non può cedere a terzi, in tutto o in parte, la concessione di cui al presente bando: è fatto divieto al Concessionario di sostituire a sé altri, nel godimento della concessione a qualsiasi titolo, compresa la cessione e/o affitto d'azienda, ad eccezione della successione a causa di morte; in questo caso gli eredi del Concessionario defunto potranno chiedere all'Amministrazione di essere autorizzati a proseguire nel godimento dei locali in concessione fino alla scadenza contrattuale.
Non è ammesso il subappalto, salvo che per interventi specialistici e previa autorizzazione comunale.
Il Concessionario non può utilizzare gli impianti per scopi e finalità diversi da quanto stabilito dal presente capitolato.

ART. 11 – INADEMPIMENTI E PENALI

Qualora si verificassero, da parte del Concessionario, comprovate carenze di gestione, comportamenti irrispettosi nei confronti dei clienti, o qualsiasi altro fatto che costituisca un inadempimento degli obblighi derivanti dal presente contratto e dall'offerta presentata in sede di gara, il Comune procede alla contestazione scritta delle infrazioni al Concessionario.
Il Concessionario deve rispondere per iscritto alle infrazioni contestate entro 5 (cinque) giorni dal ricevimento delle stesse.
Decorso inutilmente tale termine, ovvero nel caso in cui le controdeduzioni non siano ritenute adeguate, il Comune addebita al Concessionario una penale da € 100,00 (cento/00) a € 500,00 (cinquecento/00) a seconda della gravità dell'infrazione, e fatto salvo il verificarsi delle condizioni per il ricorso alla clausola risolutiva espressa di cui all'articolo 3 del presente capitolato.

ART. 12 – CAUZIONI

Contestualmente alla sottoscrizione del contratto, il Concessionario deve costituire le seguenti garanzie definitive:

a) nella misura del 10% dell'importo della concessione, calcolato moltiplicando l'importo mensile offerto in sede di gara per n. 144 mensilità. La cauzione/fideiussione è a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte con il presente contratto, dell'eventuale risarcimento danni, del rimborso delle somme che il Comune dovesse eventualmente sostenere durante la gestione per fatto del Concessionario a causa di inadempienza dell'obbligazione o cattiva esecuzione del servizio, nonché del pagamento delle penalità eventualmente comminate.
b) nella misura del 10% dell'importo dei lavori da realizzare, calcolati sommando le voci degli "Investimenti" offerti in sede di gara, nell'ammontare precisato da "Computo metrico" allegato al presente capitolato. La cauzione/fideiussione è a garanzia della realizzazione delle opere, e della loro esecuzione a regola d'arte.

Esse vanno prestate con le modalità di cui all'art. 103 del D. Lgs. 50/2016, ed in particolare devono prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957 co. 2 cod. civ., nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune.
La cauzione sarà svincolata ovvero restituita senza interessi da parte del Comune alla riconsegna dei locali (voce "a") o al collaudo della realizzazione dell'investimento (voce "b"), previa verifica del corretto adempimento di tutte le obbligazioni a carico del Concessionario.

ART. 13 – RESPONSABILITÁ E ASSICURAZIONI

Il Concessionario deve sollevare il Comune da qualsiasi responsabilità per i danni arrecati allo stesso Comune e a terzi nell'espletamento del servizio, e in particolare agli utenti del pubblico esercizio; considerandosi quali terzi, oltre ai fruitori del servizio stesso, il Comune, gli eventuali dipendenti

dell'impresa concessionaria che opereranno presso i locali, nonché ogni altra persona presente occasionalmente presso tale struttura.
Per tutta la durata del contratto, il Concessionario si assume la responsabilità esclusiva per la custodia dei locali, delle attrezzature e di tutti i beni utilizzati dal medesimo per la prestazione del servizio, anche tenendo conto e adeguandosi ai sistemi di allarme, tenendo indenne il Comune da qualsiasi onere o responsabilità.
Il Concessionario deve stipulare polizza assicurativa di responsabilità, per la copertura di tutti i rischi derivanti dall'effettuazione dell'attività, per un massimale pari ad almeno € 2.000.000,00 (duemilioni/00).
L'esistenza, la validità e l'efficacia della polizza assicurativa di cui al presente articolo per tutta la durata del contratto è condizione essenziale per il Comune e, pertanto, qualora il Concessionario non sia in grado di provare in qualsiasi momento la copertura assicurativa di cui trattasi, il contratto si risolverà di diritto.
Il Comune non può essere considerato in alcun modo responsabile dell'arredamento, dei beni e dei generi alimentari che il Concessionario detiene nei locali, rimanendo la custodia e la conservazione di quanto sopra a totale carico e rischio del Concessionario stesso.

ART. 14 – ELEZIONE DOMICILIO
Per ogni effetto del presente contratto, il Concessionario elegge domicilio presso la propria sede legale e si impegna a comunicare al Comune ogni variazione dello stesso domicilio che dovesse intervenire nel corso dell'esecuzione del presente contratto.

ART. 15 – RICHIAMI NORMATIVI
Per quanto non previsto dalla presente concessione, ed in quanto applicabili, si intendono richiamate le disposizioni del Codice Civile.

Allegati:
- *allegato A – Planimetria piano terra*
- *allegato B – Planimetria piano interrato*
- *allegato C – Planimetria con nuovi interventi "Cittadella della cultura"*
- *allegato D – Planimetria con limite del bene culturale*
- *allegato E – Note tecniche per la realizzazione delle opere di investimento*
- *allegato F – Computo metrico delle opere di investimento*