

# **SCHEMA CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO PER LA GESTIONE IN CONCESSIONE DEL LOCALE-BAR DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO ALL'INTERNO DEI LOCALI DELLA BIBLIOTECA CIVICA "LINO PENATI" DI VIA CAVOUR N. 51**

## **ART. 1 FINALITÀ ED OGGETTO DEL BANDO DI GESTIONE**

Con il presente bando l'Amministrazione comunale intende procedere alla concessione del locale appartenente al patrimonio indisponibile del Comune destinato a bar di proprietà comunale ubicato presso la sede della Biblioteca sito in via Cavour n. 51.

Il servizio è destinato alla somministrazione di bevande e alimenti per gli utenti della biblioteca e le persone di passaggio nel parco adiacente o in transito.

S'informa che nei locali oggetto della concessione, sarà fatto divieto d'installare, posizionare e utilizzare qualsiasi apparecchio automatico, semiautomatico ed elettronico per il gioco d'azzardo, ai sensi dei commi 4 e 5 dell'art. 110 del TULPS (Testo unico delle leggi di pubblica sicurezza e del "Regolamento comunale per l'insediamento di sale gioco aventi come attività principale la commercializzazione dei prodotti di gioco pubblici").

## **ART. 2 DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LOCALE**

Il locale bar oggetto del presente bando è identificato catastalmente al fg. 30 map. 252 parte, come da planimetria allegata (allegato A) per una superficie netta pari a 80 mq circa così suddivisa:

- 45 mq circa locale bar arredato
- 2,5 mq circa di magazzino
- 30 mq circa di area all'aperto coperta da tensostruttura e comprensiva di rampa disabili come da planimetria di dettaglio allegata (allegato A)
- 

Lo stesso verrà fornito completo di bancone bar, macchinari ecc, indicate nell'allegato B "Elenco beni".

L'Ente mette a disposizione del locatario le attrezzature presenti nel locale nello stato in cui si trovano e così come elencate nel verbale di consegna che verrà stilato al momento della consegna del bene in contraddittorio con l'aggiudicatario. I beni mobili acquistati direttamente dal locatario, al termine della concessione rimarranno di proprietà del Comune, che provvederà a scontarne il valore dalla prime rate fino all'importo massimo di € 3000,00 al netto dell'IVA al momento dell'acquisto da parte del concessionario previa documentazione regolare contabile relativa all'acquisto (fatture), purché trattasi materiale ad uso bar e nuovo.

## **ART. 3 DURATA DEL CONTRATTO**

La presente concessione ha durata di anni 4 eventualmente rinnovabile di 4 anni, su richiesta dell'Amministrazione comunale, a partire dalla data di redazione del verbale di consegna dei locali.

Il Comune si riserva comunque la facoltà di revocare anticipatamente la concessione per gravi ragioni di interesse pubblico e per mancato pagamento del canone di concessione nella misura di 3 mensilità.

Non è consentito il rinnovo; allo scadere del termine concessorio di anni 8 (otto) la concessione si intenderà cessata di fatto e di diritto, senza necessità di comunicazione da parte del Concedente.

Allo scadere del termine del periodo concessorio, il Comune di Cernusco s/N valuterà se permangono le condizioni d'interesse pubblico per una nuova concessione, stabilendo al contempo le modalità normative, il canone e le procedure di affidamento.

È fatta salva la facoltà di recesso anticipato da parte del concessionario, in qualsiasi momento, da comunicarsi tramite PEC o lettera raccomandata almeno 6 mesi della data in cui avrà effetto il recesso.

#### **ART. 4 - CANONE DI CONCESSIONE**

Il canone annuo posto a base di gara è pari a € 9.322,72, al netto dell'I.V.A. nella misura di legge, ed escluse le utenze e la manutenzione ordinaria che è in capo al Concessionario spese di gestione escluse le spese di manutenzione ordinaria che sono a carico del concessionario.

Il canone verrà corrisposto anticipatamente ogni trimestre e verrà aggiornato annualmente nella misura dell'indice inflattivo ISTAT dei prezzi al consumo per l'intera collettività (NIC) riferita al mese antecedente a quello della data di sottoscrizione dell'atto di concessione, ai sensi della delibera di Giunta C. n. 158 del 21/07/2020.

#### **ART. 5 - DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE PRESTAZIONI RELATIVE ALLA GESTIONE DEL BAR**

La manutenzione ordinaria dei locali e delle attrezzature è a carico del concessionario. Rientrano inoltre a carico del concessionario tutte le riparazioni dovute ad un non corretto utilizzo degli immobili o delle loro componenti, indipendentemente dal fatto che esse possano configurarsi come manutenzione ordinaria o straordinaria.

Nel caso d'inadempienza da parte del Comune il concessionario, previa autorizzazione scritta del Comune e supervisione dell'Ufficio tecnico competente, potrà eseguirli direttamente e provvedere alla compensazione delle spese sostenute con il corrispettivo dovuto.

Rimangono comunque a carico del concessionario i danni subiti da soggetti terzi a causa della mancanza di interventi di manutenzione straordinaria della struttura qualora il concessionario non abbia provveduto ad avvisare il Comune di imperfezioni, rotture e qualsiasi altro evento che possa determinare l'insorgere della necessità di interventi di manutenzione straordinaria.

Il concessionario si obbliga a non apportare alcuna modifica ai locali se non preventivamente autorizzato dagli uffici competenti del Comune di Cernusco sul Naviglio,

Resta inteso che le eventuali modificazioni e addizioni, anche se autorizzate, non daranno diritto alla corresponsione di indennità alcuna.

Il concessionario dovrà garantire l'apertura, e la custodia del locale-bar e consentirne

l'utilizzo almeno da parte di tutti i frequentatori della Biblioteca.

Il concessionario dovrà, inoltre, rispettare, oltre alla normativa stabilita dalla legge vigente in materia di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, tutte le prescrizioni che il Sindaco, quale autorità locale di pubblica sicurezza riterrà di imporre nel pubblico interesse.

L'esercizio pubblico dovrà commercializzare prodotti di abituale consumo e di buona qualità a prezzi contenuti.

Presso il locale, in luogo visibile al pubblico, dovrà essere esposto su apposita tabella a muro l'elenco dei prezzi delle consumazioni e dei prodotti in vendita.

Il personale dipendente, eventualmente impiegato nell'esercizio dell'attività, dovrà possedere tutti i requisiti previsti in materia dalla legislazione vigente.

Il concessionario dovrà assicurare l'integrale applicazione di tutte le norme contenute nei contratti collettivi di lavoro, nonché provvedere alle assicurazioni sociali obbligatorie. Qualsiasi danno, arrecato durante l'esercizio dell'attività o per cause a questa inerenti, alle cose del Comune o del personale o del pubblico che accede al locale, dovrà essere riparato o risarcito direttamente dal concessionario.

In considerazione della particolare natura dell'esercizio, si conviene che l'orario di apertura dovrà essere articolato in modo da garantire il servizio su tutto l'arco di apertura all'utenza della Biblioteca.

L'orario da osservare potrà essere prolungato anche oltre l'orario di apertura della Biblioteca includendo altresì la domenica.

Dovrà, inoltre, provvedere all'apertura del bar durante i Consigli Comunali, in occasione di manifestazioni culturali o di riunioni pubbliche.

Il Concessionario, curerà la chiusura dei cancelli d'ingresso al bar Biblioteca posti in via Cavour e via Fatebenefratelli ogni qualvolta vi sia l'apertura del bar non coincidente con le attività della Biblioteca e del Consiglio comunale.

Il concessionario si obbliga a mantenere all'interno ed all'esterno dell'immobile il massimo ordine e la più scrupolosa pulizia secondo le normative del servizio d'igiene.

Si conviene che costituiranno inadempimenti gravi agli obblighi di cui agli artt.1615 e 1618 del codice civile, in via esemplificativa, le ripetute e gravi violazioni degli obblighi contrattuali da parte del concessionario o rimaste inevase nonostante le formali contestazioni; qualunque fatto o comportamento pregiudizievole per il buon andamento del servizio quali la trascuratezza nella pulizia dei locali, nonché degli arredi e degli strumenti o altre gravi carenze igienico-sanitarie; la detenzione e la somministrazione di cibi e bevande di qualità inferiore alla media, l'impiego per il servizio bar di personale non professionalmente adeguato o insufficiente rispetto alla misura dichiarata necessaria, l'abbandono abituale da parte del concessionario del servizio senza giustificati motivi, la cessione a terzi in tutto o in parte degli obblighi derivanti dal presente contratto.

Ogni infrazione alle norme delle leggi e dei regolamenti di Pubblica Sicurezza o sulla disciplina del commercio o sull'assicurazione obbligatoria del personale dipendente, costituiranno inadempimento grave e giustificheranno la risoluzione del contratto a norma dell'art.1456 del codice civile.

Il concessionario non potrà abbandonare o sospendere il servizio per qualunque causa senza il preventivo benestare dell'Amministrazione Comunale, salvo che per scioperi o altra causa di forza maggiore.

Il concessionario si obbliga ad acquistare, entro i termini commerciali usuali, tutte le merci occorrenti per l'attività dell'esercizio, conformemente e nel rispetto dei requisiti minimi di cui all'art. 3 del bando di seguito riportati:

- Non potranno essere utilizzati contenitori e prodotti in plastica monouso, ai sensi della direttiva UE 2019/904, la cosiddetta direttiva Sup (*Single use plastic*) approvata nel 2019. Saranno quindi ammessi contenitori e prodotti solo di carta o al massimo di plastica biodegradabile al 100%, compresa l'esclusione delle cd oxoplastiche.
- La somministrazione di alimenti dovrà prevedere obbligatoriamente anche articoli per celiaci e per vegetariani;
- Dovrà essere garantita la gestione dei rifiuti secondo le regole stabilite dal concessionario comunale incaricato dell'effettuazione del servizio;
- il gestore dovrà impostare la propria attività valorizzando il contesto in cui l'esercizio è inserito, ossia lavorando in collaborazione con l'Amministrazione e gli uffici comunali, con la possibilità di ospitare momenti culturali o di organizzare detti momenti, che potranno estendersi anche agli spazi esterni, in sinergia con gli uffici citati, senza che venga penalizzato l'interesse economico del gestore eventualmente estendendo l'attività dello stesso ad altre strutture esterne al bar che vengano ad essere approntate, mediante apposito adeguamento del relativo contratto.

Si obbliga inoltre a stipulare in proprio nome tutti i contratti con i fornitori, avvertendo questi ultimi che il Comune di Cernusco sul Naviglio risulta del tutto estraneo alla gestione dell'esercizio e non risponde in alcun modo dell'adempimento delle obbligazioni assunte verso i terzi dal concessionario medesimo. È vietata ogni forma di interposta gestione nell'esercizio dell'attività, pena la risoluzione del contratto.

## **ART. 6 - GIOCO D'AZZARDO**

Negli spazi messi a disposizione sono vietati l'installazione e l'uso di apparecchi automatici, semi automatici ed elettronici per il gioco d'azzardo ed è comunque vietato praticare qualsiasi tipo di "gioco d'azzardo" di cui ai commi 5 e 6 dell'art. 110 del TULPS e in conformità al "regolamento comunale per l'insediamento di sale gioco aventi come attività principale la commercializzazione dei prodotti di gioco pubblici".

La violazione di tale divieto sarà 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 dall'Amministrazione Comunale **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 ai sensi dell'art. 13 del presente capitolato.

I locali verranno consegnati con arredi ed attrezzature di proprietà comunale, come indicati nell'allegato inventario (all. B)

Per quanto attiene alla gestione del bar, il concessionario dovrà provvedere a proprie spese all'allestimento di tutte le attrezzature necessarie per l'espletamento dei servizi previsti, integrando gli arredi e le attrezzature presenti, se necessario, prendendo atto di quanto messo a disposizione dall'Ente risultante dal precitato elenco (all. B) e che saranno visionabili in sede di sopralluogo. Il materiale eventualmente integrato dovrà essere confacente all'ambiente e conforme alle normative di legge vigenti in materia.

La riconsegna dei locali avviene previa stesura di apposito verbale redatto in seguito ad accertamento, in contraddittorio tra le parti, dello stato di consistenza. Resta inteso che eventuali danni strutturali rilevabili all'atto della riconsegna, saranno valutati dall'Amministrazione Comunale ed addebitati al Concessionario mediante apposito verbale di ultimazione e constatazione.

## **ART. 8 – UTENZE**

Le utenze, forfettarie e pari a circa 1660 €/anno comprensive di acqua – luce-gas-raffrescamento- riscaldamento, sono a carico del concessionario e verranno computate annualmente.

## **ART. 9 – 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. 9 aprile 2008 n. 81 e s.m.i. 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.

Ai fini della corretta applicazione della normativa in materia di sicurezza, il Comune provvederà a fornire le necessarie informazioni sui rischi specifici esistenti nei locali in concessione, mentre il concessionario ha l'obbligo di predisporre un proprio documento di valutazione dei rischi, compresi quelli interferenziali di cui all'art. 26 del citato D.Lgs. 81/2008, da presentare in Comune prima della consegna dei locali.

Il documento redatto dal concessionario è sottoposto a verifica da parte del Comune, il quale può imporre adeguamenti specifici diretti a garantire la sicurezza dei lavoratori o di terzi.

## **ART. 10 - ONERI OBBLIGHI A CARICO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE**

Sono posti a carico dell'Amministrazione Comunale i seguenti oneri:

- a) manutenzione straordinaria dell'edificio Bar per quanto riguarda quella strutturale con esclusione di quella che si dovesse rendere necessaria a causa di negligenza, incuria o imperizia del concessionario;
- b) assicurazione contro incendi e per la copertura della responsabilità civile derivante dalla proprietà dell'edificio Bar.

## **ART. 11 - CESSIONE DELLA CONCESSIONE - SUBAPPALTO**

Il concessionario non potrà cedere a terzi, in tutto o in parte, la concessione di cui al presente bando. Non è ammesso il subappalto.

Il concessionario non può utilizzare gli impianti per scopi e finalità diversi da quanto stabilito dal presente Capitolato.

## **ART. 11 – VIGILANZA SUL CONTRATTO**

La competenza a vigilare sulla corretta esecuzione del contratto spetta al Servizio Patrimonio.

Il Comune effettuerà dei controlli periodici di propria iniziativa oppure in seguito a eventuali segnalazioni scritte che dovessero pervenire sia da parte del gestore che da parte della clientela del pubblico esercizio.

#### **ART. 12 – 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 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 Euro 100,00 a Euro 500,00 a seconda della gravità dell'infrazione.

#### **ART. 13 – RISOLUZIONE**

Le parti convengono che, ai sensi dell'art. 1456 C.C., il presente contratto si risolverà di diritto in caso di gravi e/o reiterati inadempimenti delle obbligazioni in esso previste.

Gli effetti della risoluzione del contratto decorrono dal ricevimento, da parte del concessionario, della comunicazione del Comune dell'attivazione della clausola risolutiva espressa.

#### **ART. 14 – CAUZIONE**

Trattandosi di una concessione sia di spazi, sia di servizi il concessionario dovrà versare al concedente, prima della sottoscrizione della presente concessione, la somma di € XXXX, pari al 10% del valore dell'appalto di concessione a titolo di deposito cauzionale a garanzia di tutte le obbligazioni, oppure polizza fidejussoria di pari importo, sottoscritta da soggetto abilitato a prestare garanzie agli Enti pubblici, in tal senso la bozza di tale garanzia dovrà essere sottoposta, prima della sua stipula e prima della sottoscrizione del presente atto, alla approvazione del Settore Gestione e controllo del patrimonio.

La garanzia dovrà prevedere espressamente le seguenti clausole:

- a) la garanzia è prestata a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni del contratto e del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento delle obbligazioni stesse,
- b) la garanzia prestata ha efficacia fino alla data di emissione del certificato di verifica di conformità;
- c) la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante;
- d) la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile,
- e) che l'eventuale mancato pagamento di commissioni, premi o supplementi del premio non potrà in nessun caso essere opposto all'Amministrazione appaltante.

Il Comune ha diritto di escutere, in tutto o in parte, la cauzione definitiva in ogni caso di inadempimento delle obbligazioni nascenti dal presente contratto per effettuare i pagamenti diretti previsti dall'art. 5 e nel caso in cui vengano applicate le penali di cui all'art. 12. In ogni caso la cauzione definitiva è incassata totalmente laddove il Comune si avvalga della clausola risolutiva espressa qualora disponga la revoca della concessione per gravi inadempimenti.

La cauzione sarà liberata ovvero restituita senza interessi da parte dell'Amministrazione comunale alla riconsegna dei locali, previa verifica del corretto espletamento di tutte le disposizioni previste dal presente atto.

## **ART. 15 – RESPONSABILITÀ E ASSICURAZIONI**

Il concessionario solleva 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, liberando il Comune di Civitavecchia da qualsiasi onere o responsabilità.

Il concessionario deve stipulare polizza assicurativa di responsabilità civile verso terzi per un massimale pari a Euro 2.000.000,00.=. (due milioni di euro) per la copertura dei rischi derivanti dall'effettuazione dell'attività di cui all'art. 5. 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.

La polizza relativa alla responsabilità patrimoniale per i danni all'immobile è a carico del Comune. Il Comune non può essere considerato in alcun modo depositario dell'arredamento, dei beni e delle provviste che il concessionario tiene nei locali assegnati per lo svolgimento del servizio di bar interno, rimanendo la custodia e la conservazione di quanto sopra a totale carico e rischio del concessionario stesso.

## **Art.16 - SPESE CONTRATTUALI**

Tutte le spese del contratto, comprese quelle di bollo e di registro, sono a carico del concessionario, oltre alle imposte ed alle tasse afferenti all'esercizio dell'azienda, nessuna esclusa.

## **ART. 17 – ELEZIONE DOMICILIO**

Per ogni effetto del contratto, il concessionario eleggerà il 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. 18 – RICHIAMI NORMATIVI**

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

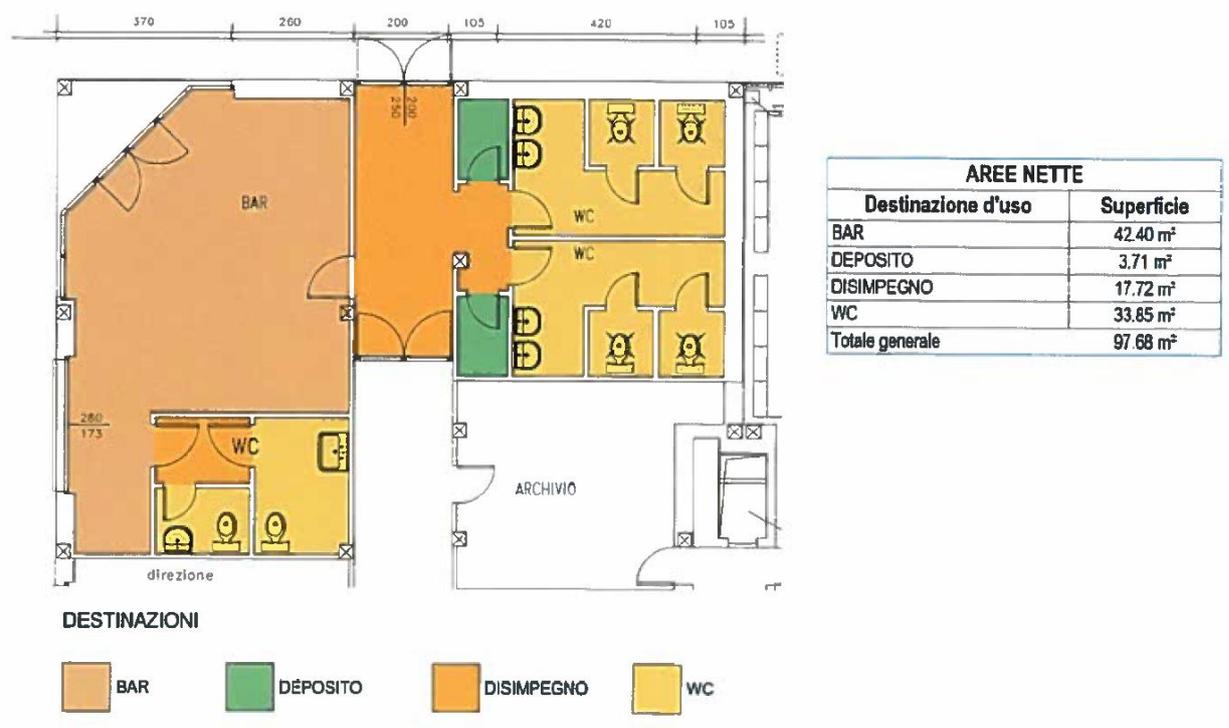
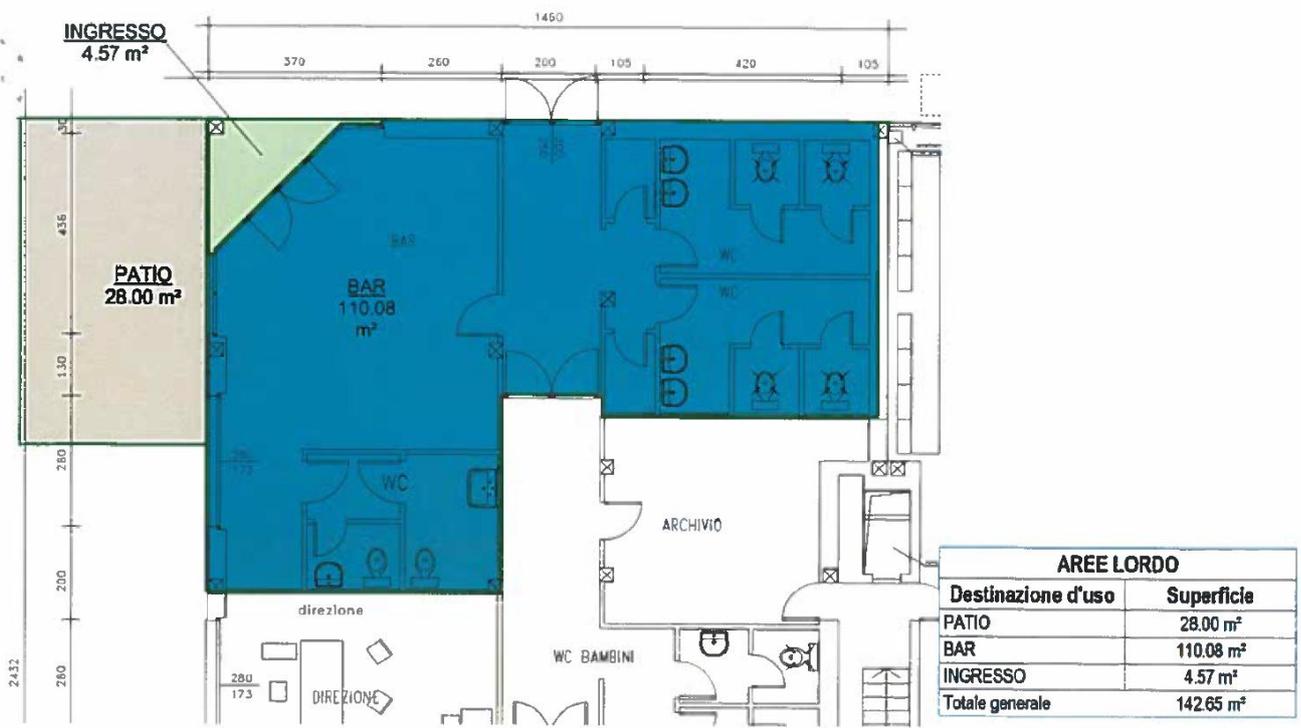
Allegati:  
A PLANIMETRIA  
B INVENTARIO  
C VISURA CATASTALE

**Responsabile del Procedimento:**  
Ing. Marzia Bongiorno

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE  
GESTIONE E CONTROLLO DEL  
PATRIMONIO – MOBILITÀ**  
*Arch. Marco Acquati*

ALLEGATO A INVENTARIO









Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 27/01/2021

Data: 27/01/2021 - Ora: 14.44.42 Fine

Visura n.: T240378 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CERNUSCO SUL NAVIGLIO ( Codice: C523) Provincia di MILANO
Catasto Fabbricati	Foglio: 30 Particella: 252

### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	30	252				B/4	U	7730 m <sup>2</sup>	Totale: 2061 m <sup>2</sup>	Euro 7.984,39	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Indirizzo** VIA CONTE CAMILLO BENSO DI CAVOUR piano: T-S1;

**Annotazioni** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO con sede in CERNUSCO SUL NAVIGLIO	01217430154*	(1) Proprietà

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C523 - Sezione - Foglio 30 - Particella 252

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria