



## COMUNE DI TORRAZZA COSTE

PROVINCIA DI PAVIA  
Piazza Vittorio Emanuele II°, 2 - Cap. 27050  
P.IVA- C.F. 00485150189  
Tel. 0383 77 001 - Fax 0383 77585  
e-mail: [tecnico@comune.torrazzacoste.pv.it](mailto:tecnico@comune.torrazzacoste.pv.it)  
pec: [torrazzacoste@legalpec.it](mailto:torrazzacoste@legalpec.it)

### **BANDO DI GARA (ASTA PUBBLICA) PER CONCESSIONE-LOCAZIONE GESTIONE DEL BAR DEL CENTRO POLIFUNZIONALE “NERINA BOLOGNESI” PERIODO DI CONCESSIONE-LOCAZIONE: 01.2.2025 al 31.01.2026**

### **CAPITOLATO D’ONERI**

#### **CAPO I° DISPOSIZIONI GENERALI**

##### **1) Oggetto dell'appalto**

Formano oggetto della presente concessione (locazione) **la gestione del bar sito nell’edificio del Centro Polifunzionale “Nerina Bolognesi” di via Cadelazzi,10 identificato catastalmente FG.7 MAPP.284 SUB. 2** secondo quanto più precisamente indicato ai successivi capi.

CPV: 76520000-4      NUTS: ITC48

CLASSE ENERGETICA B (APE 1815500000918)

##### **2) Durata dell'appalto**

Il presente appalto ha la durata di anni uno con decorrenza dal 01.2.2025. Non è ammesso alcun rinnovo automatico della concessione.

**E’ discrezione dell’Amministrazione Comunale, allo scadere dell’anno di procedere ad un rinnovo, della durata di anni 6, qualora fosse ritenuto vantaggioso quale servizio alla comunità e per la stessa amministrazione e di rivalutare l’importo forfettario delle utenze in caso i consumi dovessero eccedere l’uso di buona fede.**

Al termine dell'appalto il concessionario si impegna a restituire le licenze e a rilasciare la struttura e le attrezzature indicate e realizzate in forza dell'aggiudicazione (nello specifico: le attrezzature previste dal progetto di arredo interno ed esterno, e quelle eventuali riguardanti le altre migliorie proposte), nello stato in cui si trovano.

Per tutte le altre attrezzature, il concessionario dovrà disporne lo sgombero entro 90 giorni dalla scadenza del periodo di concessione. Qualora non vi dovesse provvedere, il Comune si riserva la facoltà di acquisire le stesse senza alcun onere ulteriore, oppure di disporne la rimozione, con onere a carico del concessionario.

Per quanto riguarda i locali, gli stessi dovranno, al termine del periodo di concessione, essere resi all’Ente proprietario nello stesso stato in cui gli stessi sono stati consegnati.

##### **3) Corrispettivo**

Il canone annuo posto a base di gara quale corrispettivo per le attività oggetto della concessione è di euro 3.000,00 (tremila/00), Tale canone sarà maggiorato del rialzo offerto in sede di gara.

Il pagamento di quanto dovuto dovrà essere effettuato mensilmente, entro il 10 di ogni mese, con bonifico bancario.

Sono ricomprese nel canone le utenze: acqua, riscaldamento ed energia elettrica bar (per un importo forfettario di € 50/mese).

E' altresì a carico del concessionario il pagamento della tassa rifiuti (TARI) relativa agli spazi affidati.

E' altresì a carico del concessionario dotare il pubblico esercizio degli arredi e delle attrezzature necessarie a realizzare quanto previsto dall'offerta tecnica presentata in sede di gara.

***N.B.: Le attrezzature e gli arredi compresi nei progetti relativi ad arredo interno ed esterno, sistemazione e cura dei locali e del cortiletto e le proposte di miglioria, al termine del periodo di concessione, rimarranno di esclusiva proprietà del Comune, senza che nulla venga riconosciuto al concessionario.***

#### **4) Cauzione**

All'atto della firma del contratto, a garanzia della sua corretta esecuzione e della corretta osservanza degli adempimenti allo stesso connessi, l'appaltatore dovrà versare, a titolo di cauzione, € 750,00 tramite bonifico bancario (cifra pari a 3 mensilità).

La cauzione prestata a garanzia del perfetto adempimento degli obblighi derivanti dal presente appalto, potrà essere parzialmente o totalmente incamerata dal Comune oltre che per i casi previsti in contratto anche per essere rifiuto dei danni che l'Appaltatore dovesse arrecare alle strutture ed impianti concessi, sia in corso di appalto che al termine dello stesso.

La cauzione resterà vincolata anche fino a quando i rapporti in corso, per qualsiasi causa da estinguersi, non saranno completamente definiti e conclusi con dichiarazione liberatoria degli uffici comunali.

Il Comune potrà incamerare la cauzione, anche parzialmente e con obbligo di immediato reintegro da parte dell'appaltatore, anche per rivalersi dei danni eventualmente subiti in relazione al servizio oggetto del presente appalto o per la sua interruzione per colpa dell'appaltatore, o per mancato versamento dei corrispettivi di propria spettanza nelle modalità previste.

La cauzione potrà essere compensata con le ultime 3 mensilità prima della scadenza del contratto, invece che essere restituita dall'Amministrazione all'appaltatore.

#### **5) Penalità**

Le penali applicabili sono le seguenti:

- nel caso di realizzazioni diverse da quanto proposto in sede di offerta, penale fino a euro 500,00 per ogni bene difforme o segnalazione di impianto o struttura difforme;
- nel caso di inadempienze gestionali, in seguito ad una prima violazione riscontrata, penale fino a euro 500,00;
- per le violazioni successive dello stesso tipo: penale fino a euro 1.000,00.

I provvedimenti sanzionatori si applicano secondo le seguenti modalità:

- la violazione di uno degli adempimenti sopra descritti verrà comunicata per iscritto al gestore, al quale verrà dato un termine breve (dieci giorni) per le controdeduzioni; trascorso il quale, senza che esse siano pervenute o che le stesse non siano ritenute giustificative, verrà applicata la penale ad insindacabile giudizio degli uffici comunali entro i successivi venti giorni;
- per le violazioni di particolare gravità, per le quali oltre alla penale si valuta di poter applicare la più grave sanzione della risoluzione, i termini dell'istruttoria sono raddoppiati.

#### **6) Risoluzione e revoca dell'appalto**

Il contratto potrà essere risolto dal Comune, a mezzo di semplice contestazione scritta e motivata ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, senza che l'appaltatore possa pretendere compensi di alcun genere. E' fatto salvo il diritto del Comune al risarcimento di ogni danno diretto ed indiretto subito, in tutti i casi in cui l'appaltatore si renda inadempiente agli obblighi derivanti dal contratto, non metta in atto una efficiente organizzazione tecnico-funzionale che possa ragionevolmente assicurare la buona esecuzione del servizio, o non esegua con scrupolosità tutte le operazioni contemplate nel presente capitolato.

Il Comune ha il diritto di revocare in via anticipata l'affidamento nel caso in cui il concessionario, se la società si sciogla, sia fallita o venga ceduta a terzi una sua quota maggioritaria. Nel caso di recessione anticipata del contratto da parte dell'appaltatore questi dovrà comunicarlo almeno 3 mesi prima della data di cessazione.

#### **7) Domicilio appaltatore**

L'appaltatore è tenuto a comunicare prima dell'inizio dell'appalto il suo domicilio per tutti gli effetti giuridici ed amministrativi.

### **CAPO II°**

#### **DISPOSIZIONI INERENTI LA GESTIONE ORDINARIA DEL PUBBLICO ESERCIZIO**

#### **8) Trasferimento licenza e altri provvedimenti amministrativi**

Il Comune concede all'appaltatore, in possesso di ogni requisito previsto dalle vigenti norme legislative in materia, la gestione del bar sito nell'edificio del Centro Polifunzionale "Nerina Bolognesi", in via Cadelazzi,10, trasferendogli, per l'esclusiva durata del presente contratto, la licenza.

L'appaltatore si impegna ad espletare le necessarie formalità presso il Comune di Torrazza Coste per ottenere il rilascio delle Autorizzazioni Amministrative temporanee di pubblico esercizio, presentando presso il competente Ufficio i documenti necessari.

L'autorizzazione temporanea rilasciata dal Comune sarà valida fino alla data in cui avrà termine la gestione ed alla cessazione della medesima.

All'appaltatore è affidato altresì l'onere di acquisire ogni ulteriore autorizzazione (per es. quelle sanitarie) per il corretto funzionamento della struttura ed a fornirne copia agli uffici comunali richiedenti, senza che alcun onere, diretto o indiretto, possa essere posto a carico di questi ultimi; la mancata acquisizione di tali autorizzazioni risolve il contratto senza che nessun rimborso possa essere richiesto dall'appaltatore.

E' fatto divieto all'appaltatore di cedere anche provvisoriamente la gestione dell'esercizio, senza consenso esplicito del Comune, pena l'immediata risoluzione del contratto con l'incameramento da parte del Comune stesso della cauzione prevista, fatto salvo il diritto ad essere rifiuto degli eventuali ulteriori danni subiti.

Lo svolgimento del servizio sarà soggetto a tutte le condizioni che saranno fissate dal Comune, a suo insindacabile giudizio fermo restando l'obbligo per l'appaltatore di assicurare in qualunque momento il perfetto funzionamento del servizio Bar.

#### **9) Obblighi dell'appaltatore inerenti la ordinaria gestione dell'esercizio**

Gli orari di apertura e chiusura dell'esercizio dovranno essere adottati nel rispetto della normativa vigente e comunicati al Comune e **prevedere un minimo di 8 ore di apertura al giorno, per almeno 5 giorni la settimana.**

**L'esercizio dovrà essere aperto durante le manifestazioni pubbliche che si svolgeranno presso il Salone Nerina Bolognesi.**

La gestione sarà svolta in ottemperanza a tutte le norme vigenti ed emanate ed in particolare nel rispetto delle norme in materia di igiene e sicurezza sul lavoro, nonché relative all'igiene sulla preparazione degli alimenti.

Gli addetti alla somministrazione di alimenti e bevande dovranno essere in possesso dei requisiti di idoneità previsti dalle norme igieniche e provvisti delle documentazioni e certificati richiesti dalle norme vigenti.

Il servizio verrà svolto con addetti in numero adeguato ad assolvere alle necessità connesse al fine di offrire un efficiente ed efficace servizio.

Sarà garantita la scrupolosa pulizia continua e sistematica dei banconi dell'esercizio, dei macchinari, delle attrezzature, suppellettili dell'arredamento e degli ambienti, servizi igienici, superfici ecc. annessi all'esercizio.

L'appaltatore solleva il Comune da ogni onere, pretesa o ragione, comunque relativa o connessa con l'esercizio di fatto dell'attività, riconoscendo sin d'ora la completa estraneità del Comune alle attività dello stesso svolte, e da ogni altro onere, obbligo e/o spesa prevista dalle norme vigenti e comunque non espressamente disposta dal presente capitolato a carico del Comune.

L'appaltatore è personalmente responsabile sia nei confronti del Comune che dei terzi per ogni danno e responsabilità conseguente e dipendente dall'espletamento del presente capitolato.

L'appaltatore si obbliga a contrarre adeguata copertura assicurativa per i rischi derivanti dalla responsabilità civile verso terzi con estensione alla somministrazione di alimenti e bevande ed agli oggetti depositati, nonché adeguata copertura per la responsabilità civile dipendenti (RCO), in misura pari a quelle in essere per le strutture e i servizi comunali, nonché per i rischi derivati dalla conduzione e rischio locativo (compresi danni vandalici, incendio e furto).

Copia di dette polizze dovranno essere consegnate al Comune alla stipula del contratto.

Tutti i crediti ed i debiti per i rapporti sorti nel corso dell'appalto sono rispettivamente a vantaggio ed a carico dell'appaltatore, anche se verranno a scadere posteriormente alla cessazione dell'appalto stesso.

Il Comune si riserva il diritto di procedere ad ispezioni igieniche ogni qualvolta lo ritenga necessario con l'intervento dell'ATS.

**E' fatto divieto al Concessionario di installare o detenere apparecchi per il gioco d'azzardo quali slot machines o simili.**

#### **10) Personale dipendente**

Qualora per l'espletamento del presente appalto, l'appaltatore si avvalga di personale dipendente, allo stesso appaltatore faranno carico tutte le comunicazioni ed iscrizioni previste dalle leggi sia ai fini previdenziali che fiscali. Al personale dipendente dovranno essere applicate condizioni non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi di lavoro della categoria e della zona.

Nel caso in cui l'appaltatore assuma personale dipendente in difformità alle vigenti norme, il Comune potrà di diritto e di fatto risolvere il presente contratto.

L'appaltatore si impegna, rimanendo unico responsabile, ad applicare e far applicare, rispettare e far rispettare ai dipendenti tutte le norme vigenti con particolare riferimento a quelle in tema di igiene e sicurezza sul lavoro.

A tal fine lo stesso si impegna a mantenere i locali, i mobili e le attrezzature rispondenti alle migliori ed aggiornate norme di igiene, sicurezza e prevenzione, fornendo ai dipendenti le necessarie istruzioni ed attrezzature.

#### **11) Facoltà e oneri dei servizi comunali**

I servizi comunali, direttamente o indirettamente, potranno effettuare verifiche occasionali o periodiche per controllare l'esatto adempimento delle prescrizioni contrattuali.

In particolare, potranno essere effettuati sopralluoghi per verificare che le pulizie degli ambienti dell'esercizio, degli ambienti annessi ad esso come precedentemente specificati e le pulizie nel loro complesso, siano effettuate e mantenute costantemente ad un livello adeguato segnalando eventuali carenze; tali carenze, riscontrate dal personale del Comune saranno comunicate tempestivamente all'appaltatore tramite raccomandata R.R..

Il Comune provvede comunque a propria cura e spese alla copertura assicurativa per quanto concerne i beni di sua proprietà e le responsabilità ad essi connesse.

#### **12) Consegna e riconsegna dell'esercizio**

Prima di dare inizio all'appalto un incaricato/i del Comune in contraddittorio con l'appaltatore procederà ad una ricognizione dello stato dei locali e degli impianti costituenti le dotazioni del bar

per constatarne l'efficienza e il perfetto stato di manutenzione; di ciò dovrà essere redatto apposito verbale sul quale dovranno essere dettagliate quantità, qualità e descrizione di quanto consegnato, verbale che dovrà essere sottoscritto dalle parti per accettazione; sullo stesso potranno essere fatte constatare eventuali carenze.

Analoga ricognizione ed inventariazione dovrà essere effettuata al termine dell'appalto o alla sua eventuale anticipata risoluzione.

### **CAPO III°**

#### **DISPOSIZIONI INERENTI LA GESTIONE DELLE STRUTTURE DEL PUBBLICO ESERCIZIO (LOCALI, IMPIANTI, ATTREZZATURE, ECC.)**

##### **13) Obblighi dell'appaltatore per l'esatto svolgimento dei lavori di manutenzione, adeguamento e arredamento dell'esercizio**

L'appaltatore si impegna a realizzare gli interventi e le forniture secondo le modalità, le quantità e i valori indicati nell'offerta.

Nel realizzare gli interventi l'appaltatore può avvalersi del subappalto solo se espressamente autorizzato dagli uffici comunali.

L'appaltatore riconosce agli uffici comunali il diritto di controllare sia in fase di realizzazione, che entro sei mesi dall'apertura dell'esercizio, la corrispondenza fra le forniture e i lavori previsti nell'offerta e quanto effettivamente acquisito e realizzato.

Qualora riscontrino delle difformità, ne ordineranno per iscritto la sostituzione o una diversa realizzazione; l'eventuale inosservanza delle prescrizioni ritenute dagli uffici comunali essenziali costituisce motivo di risoluzione anticipata espressa; l'inosservanza a prescrizioni di minore rilevanza sarà sanzionata con una pena pecuniaria.

##### **14) Obblighi dell'appaltatore nella gestione delle strutture dell'esercizio**

L'appaltatore deve assicurare, per la durata dell'appalto, tutte le operazioni di manutenzione ordinaria delle strutture in gestione, compresi gli impianti e le attrezzature, concordando con i servizi comunali le modalità degli interventi.

L'appaltatore si obbliga a non apportare alcuna modifica ed innovazione ai locali compresi gli impianti di gas, luce, riscaldamento senza preventivo consenso del Comune.

Tutto quanto egli facesse senza preventivo consenso scritto del Comune, rimarrà a beneficio di quest'ultimo, a meno che il Comune stesso non preferisca la restituzione dei locali e degli impianti nel primitivo stato, in danno e spese del gestore.

L'appaltatore dovrà osservare nell'uso dei locali e delle attrezzature ogni prescrizione di legge e di regolamento emanate dalle competenti autorità: saranno pertanto a suo carico esclusivo le sanzioni conseguenti all'inadempimento dei suoi obblighi.

L'appaltatore, a suo insindacabile giudizio, ma previo consenso del Comune, potrà dotare il bar oggetto del presente appalto di attrezzature, macchinari, mobili che lo stesso riterrà opportuno per un miglior svolgimento del servizio, anche oltre a quelle previste nell'offerta tecnica in sede di gara d'appalto. Tali attrezzature aggiuntive resteranno nella disponibilità del concessionario stesso che, a contratto scaduto, potrà rimuoverle a proprio onere e carico.

Il Comune si riserva la facoltà di acquisire le attrezzature, i macchinari, i mobili che erano compresi nell'offerta tecnica, senza alcun onere ulteriore, o a richiederne lo sgombero, con onere a carico del concessionario, entro la scadenza del contratto o, in caso di risoluzione anticipata, entro 15 giorni dalla risoluzione stessa.

##### **15) Norme finali**

Per quanto non previsto dal presente Capitolato si fa riferimento alle disposizioni legislative vigenti in materia.

Per eventuali controversie sarà competente, esclusivamente, il Foro di Pavia.