



COMUNE DI LIERNA

PROVINCIA DI LECCO

CAPITOLATO PER L'AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE DI LOCALE USO BAR DI PROPRIETA' COMUNALE SITUATO IN VIA CASTELLO, LOCALITA' RIVA BIANCA

Art. 1 OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Concessione d'uso per 6 anni dei locali Comunali da destinare alla somministrazione di alimenti e bevande del tipo bar, situati in via Castello località Riva Bianca così identificata catastalmente nel Comune di Lierna – fg. 15 mapp. 5791 sub. 2.

Oggetto dell'affidamento è l'unità immobiliare del quale si allega la planimetria catastale caratterizzata dalla seguente consistenza e caratteristiche:

- Locale uso bar, completamente rifinito con tinteggiatura delle pareti e pavimentazione, detto locale è corredato da un servizio igienico. Le dimensioni del locale bar sono di circa mq. 56,00 netti; le dimensioni del servizio sono di circa mq. 4,00 netti oltre area esterna di circa mq. 50 (5x10) contornato con colore rosso nell'elaborato grafico sopracitato.
Sia il locale bar che il vano servizi sono muniti di allacci alle pubbliche reti idriche, fognarie ed elettriche.

Art. 2 DURATA

La concessione ha la durata di anni 6 (sei), con decorrenza dal primo giorno del mese successivo a quello di effettiva consegna fatta constare da apposito verbale che dovrà intervenire entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

E' esclusa la rinnovazione tacita come disposto dalle vigenti norme. Il concedente si riserva la facoltà di procedere, a proprio insindacabile giudizio, al rinnovo o alla proroga della concessione, compatibilmente con le disposizioni vigenti in materia al momento della scadenza del termine di anni 6.

Il concessionario può rinunciare alla concessione, dandone avviso al comune mediante lettera raccomandata almeno 6 mesi prima della data in cui si intende fare cessare la concessione.

Art. 3 FINALITA' ED UTILIZZO DELLA STRUTTURA

L'unità immobiliare di cui al precedente art.1) dovrà essere utilizzata dal concessionario unicamente per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande di tipologia "B" (tipo Bar). A tal fine il concessionario, prima dell'avvio dell'attività, dovrà richiedere al competente ufficio Sportello Unico Attività Produttive, SUAP, il rilascio di apposita autorizzazione amministrativa ai sensi della normativa vigente; dovrà, inoltre, conformare l'attività alle vigenti disposizioni in materia igienico-sanitario.

L'acquisto, l'installazione e la messa in funzione di tutte le attrezzature, apparecchiature e arredi necessari all'espletamento delle attività in questione, sono a totale carico della ditta aggiudicataria.

E' fatto divieto al concessionario, sotto pena di rescissione *ipso jure* del contratto e di incameramento della cauzione, di cedere il contratto a terzi o di porre in essere qualsiasi altra forma di subaffidamento, anche di tipo temporaneo, senza il consenso del Comune concedente.

Il concessionario si impegna a svolgere l'attività nel rispetto delle norme igienico-sanitarie disposte dalle competenti autorità e dalle leggi e regolamenti vigenti. Il medesimo concessionario si impegna ad effettuare la raccolta differenziata dei rifiuti, secondo le disposizioni comunali vigenti.

Il concessionario dovrà osservare o fare osservare al proprio personale dipendente, nell'esercizio dell'attività, garbo, accuratezza e cordialità nei confronti dell'utenza, oltre la buona diligenza e professionalità, affinché l'ambiente ed il servizio risponda alle esigenze ed al decoro della pubblica amministrazione.

Nel caso di impiego di personale dipendente, il concessionario dovrà applicare agli stessi condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai Contratti Collettivi di Lavoro vigenti applicabili alla categoria. Il concessionario è altresì tenuto alla esatta osservanza di tutta la normativa vigente in materia di prevenzione degli infortuni sul lavoro e di assicurazione dei dipendenti contro gli infortuni. Tutto il personale impiegato nelle attività di preparazione e somministrazione di alimenti e bevande deve essere munito delle autorizzazioni sanitarie previste dalla vigente normativa e dovrà indossare idoneo abbigliamento esteticamente curato, igienicamente e visivamente sempre in condizioni perfette.



COMUNE DI LIERNA

PROVINCIA DI LECCO

Art. 4 ARREDAMENTO E ATTREZZATURE

Il concessionario, come risulta dall'articolo precedente, ha l'obbligo di dotare l'immobile, a sua cura e spese, delle attrezzature e degli arredi necessari per l'esercizio dell'attività.

La manutenzione ordinaria, la sostituzione e integrazione delle attrezzature e dell'arredamento, dovranno essere effettuate dal concessionario a proprie cure e spese, restando lo stesso obbligato a garantire che le dotazioni predette siano sempre mantenute nelle migliori condizioni di efficienza, funzionalità ed ad un adeguato livello di decoro estetico.

Art. 5 OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Gravano sul concessionario i seguenti obblighi e spese conseguenti:

- Tutte le spese eventualmente necessarie per l'adattamento della struttura agli standard tecnici, igienico-sanitari e di sicurezza;
- La realizzazione a proprie spese di tutti gli interventi che si rendessero necessari a seguito di disposizioni normative tempo per tempo vigenti;
- Il mantenimento dell'immobile in perfetto stato di efficienza e conservazione, così da poterlo riconsegnare al concedente, al termine della concessione, fatto salvo il normale deterioramento dovuto all'uso;
- L'uso e gestione dell'immobile in modo idoneo, lecito e conforme al fine per il quale è stato concesso;
- L'assunzione a proprio totale carico di tutti gli obblighi relativi all'attuazione del decreto 81/2008 in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro del personale dipendente e collaborante con il concessionario, rimanendo escluso il Comune da ogni eventuale responsabilità in materia;
- Separazione e conferimento dei rifiuti con le modalità previste dall'amministrazione comunale;

Art. 6 ALTRI ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Al concessionario sono, inoltre, richieste le seguenti prestazioni, a proprie cura e spese:

- provvedere alla pulizia, sanificazione ed igienizzazione giornaliera, nonché alla manutenzione ordinaria consistente nella riparazione di guasti e malfunzionamenti, dei servizi igienici dei quali si allega copia della scheda catastale così identificata nel comune censuario di Lierna, fg. 15 mapp. 5791 sub. 3, collocati in adiacenza al bar con accesso indipendente. La consistenza di tali servizi è pari a mq. 26,00 – bagni ad uso pubblico e gratuito;
- provvedere alla cura e manutenzione innaffiatura delle aiuole, collocate all'interno della vasca soprastante il corpo scala e dell'aiuola in fregio alla S.P. 72, nonché la pulizia del piazzale contiguo all'immobile ad uso bar, per una estensione di almeno 50 mq;
- provvedere all'apertura e chiusura dei servizi igienici contestuale all'apertura e chiusura dell'esercizio, garantendo comunque **dal 1 aprile al 30 settembre l'apertura dei servizi igienici giornalmente dalle ore 9:00 alle ore 18:00** a prescindere dall'orario di apertura e chiusura dell'esercizio.

Art. 7 REQUISITI

Per lo svolgimento dell'attività il concessionario dovrà essere in possesso di requisiti di cui agli artt. 65-66 della L.R. n. 6/2010.

Il Comune concede al concessionario, in possesso dei requisiti morali e professionali di legge per la somministrazione di alimenti e bevande, la gestione del pubblico esercizio.

Il concessionario si impegna ad espletare tutte le formalità e le pratiche per ottenere il rilascio delle varie autorizzazioni di natura amministrativa e di natura igienico sanitaria.

Il concessionario riconosce che le autorizzazioni amministrative rilasciate sono di esclusiva pertinenza dell'esercizio oggetto del presente disciplinare.

Alla scadenza della presente concessione e comunque anche in caso di anticipata cessazione, verrà meno la titolarità dell'autorizzazione di pubblico esercizio senza che il concessionario possa accampare sulla



COMUNE DI LIERNA

PROVINCIA DI LECCO

medesima alcun diritto ed il concessionario stesso assume sin d'ora l'obbligo di restituirla all'Amministrazione Comunale.

In considerazione del tipo di esercizio, del contesto ambientale e della natura dell'impianto, il concessionario si impegna a gestire l'attività in modo tale da non arrecare pregiudizio all'immagine ed il decoro della pubblica amministrazione.

Art. 8 ORARI DI ESERCIZIO

L'attività di bar dovrà essere eseguita in conformità alla disciplina degli orari e turni prevista per legge e fissata dal comune con appositi provvedimenti e, comunque, dovrà essere articolata in maniera da soddisfare l'utenza in generale.

Art. 9 CANONE

Il concessionario si impegna a versare al comune un canone di concessione annuo di Euro (coma da gara).

Il canone annuo dovrà essere corrisposto, inderogabilmente, in tre rate quadrimestrali anticipate di pari importo, entro l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente a quello di decorrenza del quadrimestre.

Il canone dovrà essere versato entro le relative scadenze presso la Tesoreria Comunale senza necessità di ulteriori richieste in merito.

Il canone è adeguato annualmente in misura corrispondente alla variazione, accertata dall'I.S.T.A.T., dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatesi nell'anno precedente.

Il mancato pagamento del canone, entro i termini stabiliti, comporta l'applicazione di una penale di € 10,00 per giorno. Nel caso di ritardo oltre i 60 giorni il contratto si risolverà *ipso iure* senza che la ditta possa avanzare pretese di alcun tipo nei riguardi del Comune.

Il contratto si risolverà di diritto e senza possibilità di pretesa alcuna da parte del concessionario anche nel caso di semplice ritardo nei pagamenti, inferiore ai 60 giorni, per più di tre volte nel ricorso di validità del contratto.

Art. 10 STATO DELLA STRUTTURA

Il comune affida in concessione d'uso la struttura e gli impianti connessi nelle condizioni di stato in cui si trovano alla consegna.

Il concessionario deve provvedere agli interventi utili alla conservazione della struttura e degli impianti per la parte posta a suo carico dalla presente convenzione.

Art.11 ONERI GESTIONALI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario assume a proprio carico tutti gli oneri gestionali, nessuno escluso.

Sono a carico del concessionario tutte le spese necessarie per il funzionamento della struttura e l'esercizio dell'attività di bar, comprese le spese di personale, di vigilanza e custodia della struttura e di quanto in essa contenuto ovvero ricoverato, di pulizia, nonché tutte le spese relative ai consumi che, a mero titolo esemplificativo, si enunciano come segue: energia elettrica, acqua ed eccedenza, gas, telefono, riscaldamento e condizionamento, i cui contratti devono essere direttamente intestati, T.A.R.I., (canone unico di occupazione suolo pubblico) relativa agli spazi aperti di cui potrà ottenere la fruizione, eccetto i 50mq già concessi.

Sono a carico del concessionario gli oneri per eventuali interventi di miglioria sull'immobile e per l'integrazione degli impianti e strutture esistenti.

Qualsiasi miglioria da apportarsi alla struttura durante il rapporto contrattuale deve essere preventivamente autorizzata dal comune e comunque resta a completo beneficio del medesimo senza che il soggetto gestore possa pretendere indennizzo alcuno.

La gestione dovrà essere attivata entro centoottanta giorni dalla data effettiva consegna di cui al precedente articolo 2.

Art. 12 ONERI MANUTENTIVI A CARICO DEL CONCESSIONARIO



COMUNE DI LIERNA

PROVINCIA DI LECCO

Sono a carico del concessionario tutti gli interventi di manutenzione ordinaria della struttura, dei locali e degli impianti (costituenti l'immobile bar), tali da assicurare il perfetto stato di manutenzione e di conservazione.

Il concessionario è costituito custode dell'immobile bar; dovrà mantenerlo con la diligenza del "Buon padre di famiglia" e sarà direttamente responsabile verso il concedente e i terzi dei danni causati per proprie colpe da spandimento di acque, fughe di gas ecc. e da ogni altro abuso e trascuratezza nell'uso della cosa. Oltre alle riparazioni di piccola manutenzione, sono a carico del concessionario quelle ordinarie inerenti agli impianti idraulici, elettrici, sanitari, di riscaldamento, verniciature e tinteggiature, ecc.

Il concessionario, al termine della concessione, è tenuto ad eseguire, a propria cura e spesa, le opere di manutenzione necessaria per la restituzione dell'immobile nello stato di cui il medesimo si trova al momento della consegna.

Art. 13 INTERVENTI MANUTENTIVI A CARICO DEL COMUNE

Al comune competono gli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici, impianti e delle strutture affidate nonché bagni per il pubblico, purché conseguenti al naturale deperimento. Non sono di competenza del comune – concedente gli interventi di manutenzione straordinaria, ove gli stessi dovessero dipendere da una mancata od inadeguata manutenzione ordinaria o a causa di un uso non adeguato ovvero conforme delle strutture o degli impianti, in tale caso i suddetti interventi restano a carico del soggetto concessionario.

Il concessionario non potrà pretendere alcun risarcimento per interruzioni del servizio causate dai lavori eseguiti dal comune.

Al concessionario non spettano indennizzi di sorta per i casi fortuiti e per motivi di pubblica calamità, laddove per ordine delle autorità costituite e per qualsiasi altra causa di forza maggiore si determinasse la sospensione dell'attività o, comunque, un impedimento all'uso della struttura.

ART. 14 RESPONSABILITA' E GARANZIE ASSICURATIVE

Il concessionario è unico e solo responsabile della gestione e del funzionamento della struttura, dei rapporti con gli utenti/clienti, con il proprio personale e con i terzi.

In relazione a quanto previsto dal precedente comma, il concessionario solleva il comune da qualsiasi responsabilità conseguente a tali rapporti.

Esso è inoltre responsabile di qualsiasi danno od inconveniente che possa derivare alle persone o alle cose a seguito dell'uso immobile e delle attrezzature ed impianti, nonché dell'esercizio dell'attività, sollevando quindi il comune da ogni responsabilità diretta o indiretta.

Il concessionario in particolare:

- risponde a tutti i danni e deterioramenti prodotti alla struttura, attrezzature ed impianti per colpa propria o di soggetti terzi da esso ammessi;
- esonera il comune da ogni responsabilità per l'uso improprio della struttura;
- risponde nei confronti degli utenti/clienti e dei terzi, degli obblighi e degli impegni derivanti dalla attività commerciale svolta nella struttura.

Ai fini di garanzia, prima dell'avvio dell'attività di gestione del bar, il concessionario è tenuto a stipulare, a proprie spese, apposite polizze assicurative di durata eguale a quella della presente concessione, con compagnie di assicurazione di primaria importanza. Le polizze, in favore del comune, con clausola di esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del comune, dovranno essere le seguenti

- una polizza per responsabilità civile verso terzi (compreso il comune) e verso i dipendenti con massimale non inferiore ad € 2.000.000,00 (duemilioni/00);
- una polizza incendio con garanzia rischio locativo per un massimale pari all'importo stimato per la ricostruzioni a nuovo della struttura, valutato in € 200.000,00 (euro duecentomila/00).

Art. 15 DEPOSITO CAUZIONALE

Il concessionario è obbligato a costituire una garanzia fideiussoria del 10% dell'importo contrattuale.

La fideiussione bancaria o la polizza assicurativa di cui al precedente cpv deve prevedere espressamente la



COMUNE DI LIERNA

PROVINCIA DI LECCO

rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2°, del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta del comune.

La mancata costituzione della garanzia predetta determina la revoca dell'affidamento da parte del comune, che aggiudica la concessione al concorrente che segue nella graduatoria.

La garanzia fideiussoria sarà svincolata al termine del rapporto di concessione, dopo la definizione di tutte le ragioni di debito e di credito, oltre che di eventuali altre pendenze.

Art. 16 RICONSEGNA DELL'IMMOBILE

Al termine della concessione nessun rimborso o compenso, nemmeno a titolo di miglitoria, potrà essere richiesto al comune che rientrerà nella piena disponibilità dell'immobile.

Il comune, procede, allo scadere della concessione, in contraddittorio con il concessionario uscente, alla verifica dello stato dei luoghi onde accertare l'assenza di danni o documenti all'immobile ed impianti, nonché l'esecuzione degli interventi previsti nel precedente art. 12, al fine anche dello svincolo della cauzione.

In nessun caso il concessionario ha diritto ad indennità di qualsiasi natura e specie per la perdita dell'avviamento non applicandosi, trattandosi di concessione amministrativa, le norme dei contratti di locazione.

Art. 17 PENALITA'

Per ogni giorno di ritardo imputabile al concessionario rispetto ai tempi di inizio attività, di cui all'ultimo cpv dell'art. 10, sarà applicata una penale di € 50,00 (cinquanta/00).

Per ogni inadempienza del concessionario verso gli obblighi assunti in base alla presente convenzione, previamente contestata e definitivamente accertata dal comune verrà applicata una sanzione pecuniaria da un minimo di € 50,00 ad un massimo di € 1.000,00, tenendo conto dei principi ex artt. 11 e 16 della legge n. 689/1981, fatta comunque salva la risoluzione del contratto nelle ipotesi previste negli articoli che precedono e nel successivo art. 19.

Art. 18 VIGILANZA E CONTROLLO DEL COMUNE

Il comune si riserva il diritto di compiere, in qualsiasi momento, senza preavviso e con le modalità che riterrà opportune, ispezioni e controlli attraverso propri tecnici o anche soggetti esterni di propria fiducia, per accertarsi della diligente manutenzione dell'immobile concesso, verificare la qualità del servizio offerto, nonché la rispondenza alle prescrizioni del presente capitolato, al fine della valutazione della qualità del servizio nel suo complesso.

Art. 19 RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Il comune può, a proprio insindacabile giudizio e senza necessità di pronuncia dell'Autorità Giudiziaria, risolvere la presente concessione, previa contestazione scritta ed acquisizione delle controdeduzioni del concessionario nel termine di 15 giorni, oltre che nei casi menzionati nei precedenti articoli, anche per i seguenti motivi:

- difformità nella gestione rispetto a quanto indicato nella presente convenzione;
- violazione degli obblighi manutentivi a carico del soggetto gestore;
- mancata richiesta ed acquisizione delle necessarie autorizzazioni per l'esercizio dell'attività;
- grave ed ingiustificato ritardo nell'inizio dell'attività di superamento di n. 3 penali per anno solare previste dall'art. 17 2° cpv;
- gravi e reiterate disfunzioni e negligenze nella conduzione dell'esercizio tali da compromettere la qualità del servizio e/o la funzionalità dell'esercizio e arrecare pregiudizio all'immagine del Comune;
- gravi e ripetute violazioni della normativa disciplinante la materia della somministrazione di alimenti e bevande e mutamento della destinazione d'uso dell'immobile.

Nel caso di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo del concessionario o, nel caso in cui sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni, la concessione decadrà



COMUNE DI LIERNA

PROVINCIA DI LECCO

automaticamente, senza alcun riconoscimento per gli interventi eventualmente realizzati nella struttura, salvo decisione della curatela di prosecuzione dell'attività.

In ogni caso sono dovuti al comune concedente il rimborso delle spese ed il risarcimento dei danni provocati dalle inadempienze del concessionario.

Art. 20 SPESE DI CONTRATTO

Tutte le spese inerenti e consequenziali alla presente concessione saranno a carico del soggetto concessionario, comprese quelle contrattuali e di registro.

Art.21 CONTROVERSIE

Il Foro di Lecco è competente per le controversie giudiziarie che dovessero insorgere in dipendenza del presente capitolato e del conseguente contratto.

Art. 22 NORME PER LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA

Le modalità di partecipazione alla gara sono contenute nel Bando di gara.

Art. 23 TRATTAMENTO DI DATI PERSONALI

I dati personali acquisiti obbligatoriamente dall'Amministrazione ai fini dell'accertamento dei requisiti di partecipazione degli operatori economici, saranno trattati, raccolti e conservati presso la stazione appaltante, esclusivamente per finalità inerenti la procedura di gara, l'aggiudicazione e la gestione del contratto, e, comunque, in modo da garantirne la sicurezza e la riservatezza, secondo quanto previsto dal Regolamento UE n. 679/2016 in materia di protezione dei dati personali e dal D. Lgs. n. 196/2003, per le disposizioni non incompatibili con il citato Regolamento UE.

I dati personali acquisiti potranno essere comunicati o potranno essere messi a disposizione di enti pubblici terzi interessati alla procedura. Tali soggetti agiranno in qualità di Responsabili o Incaricati del trattamento. I dati personali potranno essere comunicati ad altri soggetti pubblici e/o privati unicamente in forza di una disposizione di legge, di regolamento o di specifici protocolli d'intesa approvati dal Garante Privacy.

Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Lierna.

Si precisa che il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e a correttezza nella piena tutela del diritto dei concorrenti e della loro riservatezza.

L'informativa di cui agli artt. 13 e 14 del citato Regolamento UE 679/2016 è pubblicata sulla Home Page del sito dell'Ente, accessibile mediante collegamento all'indirizzo - https://sol.lc-card.it/urbi/progs/urp/ur1UR033.sto?DB_NAME=n1200888&NodoSel=63

Con l'invio e la sottoscrizione dell'offerta, i concorrenti esprimono pertanto il loro consenso al predetto trattamento.

Responsabile dell'Area 4 – Servizio Tecnico – Edilizia Privata/Lavori Pubblici, telefono 0341 740 108 int. 3/2, mail tecnico.pubblici@comune.lierna.lc.it

Art. 24 DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non previsto nella presente convenzione si fa espresso riferimento, in quanto applicabili, a tutte le disposizioni di legge e di regolamento in vigore.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Lecco

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Idreana
 via Castello

clv. SN.

Identificativi Catastali:

Cazione:

Foglio: 15

Particella: 5791

Subalterno: 2

Completata da:

Carnazzola Camillo

Iscritto all'albo:

Geometri

Proy. Sondrio

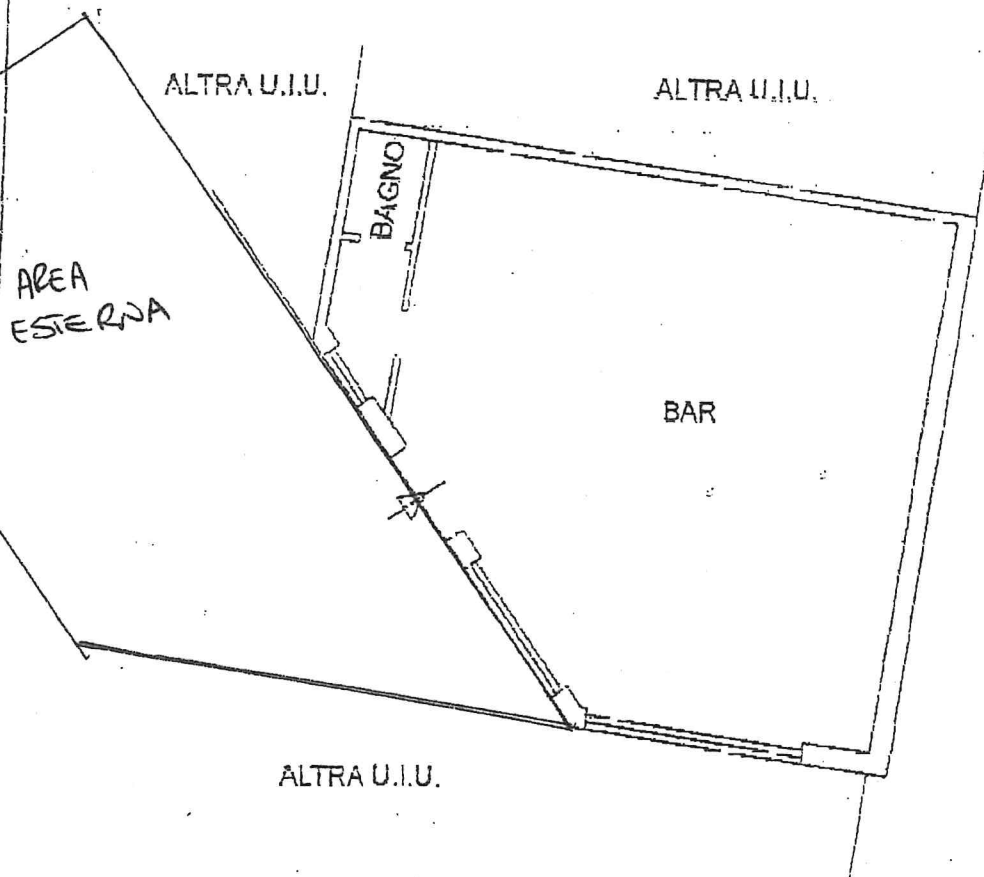
N. 6

Scheda n. 1

Scala 1:100



PIANO TERRA H=2.80



ORIENTAMENTO



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lecco

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di n.d.a. in Comune di Lierna
Via Castello

dat. 22.

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 15
Particella: 5791
Subalterno: 3

Compilata da:
Carnazzola Camillo
Iscritto all'albo:
Geometri

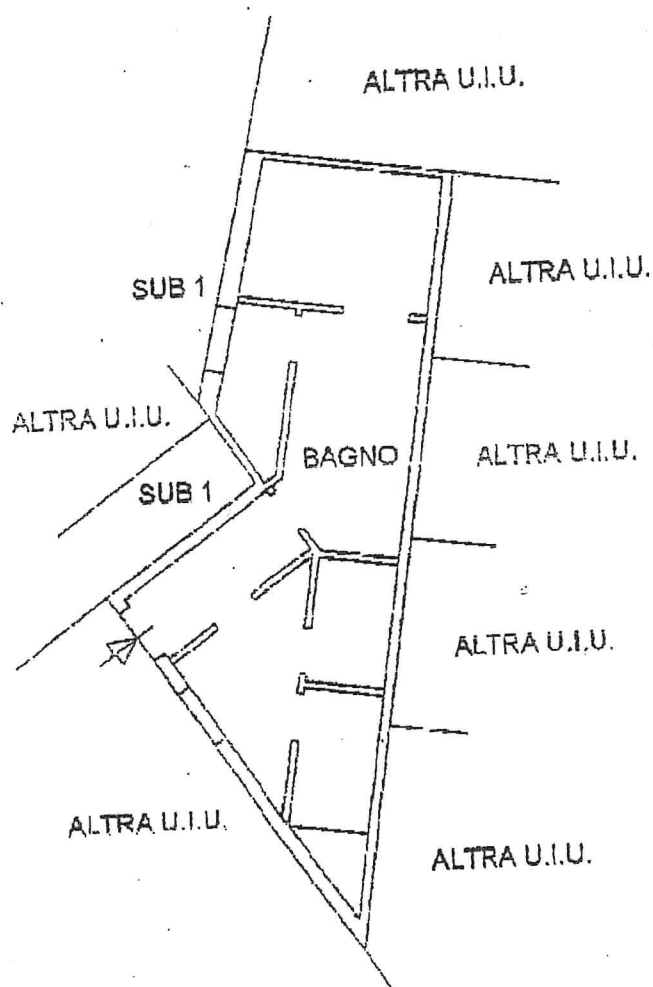
Prov. Sondrio

N. 609

Scheda n. 1

Scala 1:100

PIANO TERRA H=2.80



ORIENTAMENTO

