

COMUNE DI CONIOLO
Provincia di Alessandria
Via Dalmazio Birago n.13
Tel. 0142-408423 - Fax 0142-408383
PEC: coniolo@pcert.it
email: info@comune.coniolo.al.it

PROCEDURA APERTA PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEI LOCALI DI PROPRIETA’ COMUNALE SITI IN VIA NUOVA SNC PER L’ESERCIZIO DI ATTIVITA’ DI BAR E RISTORANTE-PIZZERIA E GESTIONE DELLE AREE ESTERNE ADIBITE AD ATTIVITA’ SPORTIVE E PER IL TEMPO LIBERO

CENTRO POLIVALENTE COMUNALE DI CASCINE FRATI

CAPITOLATO

ARTICOLO 1: Oggetto.

Il presente capitolato ha per oggetto il procedimento concorsuale finalizzato alla concessione dei locali di proprietà comunale siti in Via Nuova snc per l’esercizio dell’attività di bar e ristorante-pizzeria, e la gestione delle aree esterne adibite ad attività sportive e per il tempo libero.

ARTICOLO 2: Durata della concessione.

La durata della concessione è stabilita in anni 7 (sette) decorrenti dalla data della stipulazione dell’atto di concessione. È escluso il rinnovo tacito.

ARTICOLO 3: Canone di concessione.

Il canone annuo di concessione soggetto a rialzo, da porre a base di gara, è stabilito in € 7.200,00 (eurosettemiladuecento/00). Non sono ammesse offerte pari o in diminuzione rispetto alla base d’asta sopra indicata.

Il concessionario ha l’obbligo di corrispondere il canone di concessione offerto in sede di gara in rate mensili anticipate, con valuta fissa al cinque di ogni mese di scadenza, a decorrere dalla data di stipulazione dell’atto di concessione.

Il canone di concessione verrà annualmente aggiornato in relazione all’aumento del costo della vita intervenuta nell’anno precedente.

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso, ritardato o frazionato, per ragione alcuna. Nessuna azione od eccezione potrà essere proposta dal concessionario se non abbia preventivamente pagato le rate di canone fino a quel momento scadute. Il mancato o ritardato pagamento per intero anche di una sola rata del canone, decorsi venti giorni dalle convenute scadenze, costituiscono automaticamente il concessionario in mora indipendentemente dalla causa, volontaria od incolpevole.

ARTICOLO 4: Cauzioni.

I concorrenti, per essere ammessi alla gara, devono costituire apposita cauzione provvisoria pari al 2% del canone di Euro 50.400,00 oltre I.V.A. posto a base di gara per tutta la durata della concessione, mediante versamento alla Tesoreria Comunale (Banca Intesa SanPaolo – Agenzia di Casale Monferrato), fideiussione bancaria o polizza assicurativa.

Prima della stipulazione dell'atto di concessione, il concorrente aggiudicatario dovrà provvedere a costituire apposita cauzione definitiva pari a tre annualità del canone mediante versamento alla Tesoreria Comunale (Banca Intesa SanPaolo – Agenzia di Casale Monferrato), fideiussione bancaria o polizza assicurativa.

Qualora il concorrente costituisca la cauzione provvisoria e/o la cauzione definitiva mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa le stesse dovranno prevedere espressamente, a pena di esclusione, la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Coniolo.

Il Comune di Coniolo ha facoltà di incamerare, in tutto o in parte, la cauzione definitiva senza che debba intervenire alcun provvedimento dell'Autorità Giudiziaria, sia nel caso di mancato pagamento delle somme dovute dal concessionario a titolo di canone di concessione sia a titolo di penale e/o di risarcimento danni. Il concessionario può inoltre essere obbligato a reintegrare la cauzione di cui il Comune di Coniolo abbia dovuto valersi, in tutto o in parte, durante il rapporto di concessione a causa dell'inadempimento delle obbligazioni gravanti sul concessionario stesso.

ARTICOLO 5: Obblighi del concessionario.

Sono a carico del concessionario i seguenti oneri:

- corrispondere il canone offerto in sede di gara in rate mensili anticipate, con valuta fissa al cinque di ogni mese di scadenza;
- le spese per i consumi di gas, energia elettrica, acqua, smaltimento rifiuti, tasse, ecc...;
- la pulizia e la manutenzione ordinaria dei locali indicati in planimetria;
- le spese per la stipulazione e/o volturazione dei contratti delle varie utenze;
- le spese per l'ottenimento di tutti i permessi, autorizzazioni, sopralluoghi, nulla osta e provvedimenti comunque denominati necessari per l'esercizio di attività di bar e ristorante.

Il concessionario dovrà inoltre:

- garantire un minimo annuo di apertura al pubblico non inferiore a 260 giorni, con apertura pomeridiana e serale, garantendo altresì l'apertura mattutina nei giorni sabato e domenica e nei giorni festivi infrasettimanali;
- garantire l'apertura al pubblico in tutte le giornate in cui si svolgono manifestazioni organizzate o patrocinate dal Comune, anche se festivi;
- effettuare regolare e accurata pulizia settimanale, lo sgombero neve delle aree oggetto della concessione ed un minimo di numero sette tagli annui di tutte le parti inerbita e garantire la manutenzione di tutte le alberature presenti (sistemazione chiome, taglio rami bassi, ecc.) ;
- stipulare idonea polizza assicurativa a copertura di eventuali danni che gli immobili, gli impianti, le attrezzature e gli arredi dovessero subire per cause diverse dal corretto uso degli stessi, compresi furto, incendio, atti vandalici e eventi atmosferici, e a copertura di eventuali danni che venissero causati a terzi o a cose di terzi nello svolgimento dell'attività di bar e ristorante. Dalla stipulazione del contratto l'Amministrazione Comunale sarà indenne da qualsiasi responsabilità al riguardo. Rimangono comunque a esclusivo carico del concessionario le ulteriori coperture assicurative derivanti da obblighi di legge;

– utilizzare i locali esclusivamente per l’esercizio dell’attività di bar e ristorante, da svolgersi in ossequio alle leggi e regolamenti vigenti, previo ottenimento a propria cura e spese di tutti i permessi, le autorizzazioni ed i nulla osta a ciò necessari;

– sgomberare i locali entro la data di scadenza della concessione; decorsi 15 giorni dalla scadenza della concessione tutto il materiale, gli arredi e le attrezzature eventualmente lasciati nei locali diverranno di proprietà del Comune di Coniolo che potrà liberamente disporne.

Il concessionario dovrà provvedere, a sua cura e spese, senza nulla pretendere a titolo di rimborso o altro, neppure al termine della concessione, all’arredamento dei locali e all’idonea attrezzatura (accessori e macchine) che rimarrà di sua proprietà. Sono altresì a carico del concessionario le spese per il montaggio e i collegamenti delle varie apparecchiature e l’ottenimento dei relativi certificati previsti dalla normativa vigente.

L’arredo dei locali e ogni altro intervento di modifica allo stato interno dei locali (tramezzi, sostituzione infissi, rivestimenti, ecc.) dovrà essere consono al tipo di inserimento in un’area verde.

Il concessionario è direttamente responsabile verso il concedente e verso i terzi dei danni causati per colpa sua, dei suoi conviventi o delle persone comunque ammesse nei locali concessi, da perdite d’acqua, fughe di gas, incendi, ecc. nonché da abuso e trascuratezza di opere di manutenzione e conservazione della cosa concessa.

Il concessionario dovrà iniziare l’attività di bar e ristorante entro 60 giorni dalla data di comunicazione dell’avvenuta aggiudicazione, pena la decadenza dell’affidamento.

Il concessionario non può, senza il consenso scritto del Comune di Coniolo, concedere a terzi il godimento dei beni avuti in concessione, porre addizioni, effettuare lavori sulle cose oggetto della concessione. Gli adattamenti, le modifiche ed i miglioramenti eventualmente apportati, anche se autorizzati dal concedente, non daranno diritto a compensi di sorta o indennizzi di qualsiasi genere. Tutto quanto eseguito senza la predetta autorizzazione e qualora, alla scadenza della concessione, il concedente non richieda il ripristino rimarrà di proprietà del Comune di Coniolo senza che sia dovuto alcuna corrispettivo e nemmeno indennità alcuna. È comunque fatto salvo il risarcimento dei danni al concedente.

Il concessionario è costituito custode dei beni in oggetto. Esso ne cura diligentemente la conservazione ed esonera espressamente il concedente da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti alle persone o alle cose che possono derivare dall’uso dei beni.

L’autorizzazione relativa all’esercizio di bar e ristorante in oggetto è riferita esclusivamente ai locali di proprietà comunale siti in Via Nuova snc, individuati nell’allegata planimetria, e da tali locali intrasferibile. Alla scadenza dell’atto di concessione il concessionario dovrà restituire la predetta autorizzazione al Comune di Coniolo senza poter chiedere indennizzi di sorta al Comune o al subentrante.

ARTICOLO 6: Aree esterne e locali annessi.

Il concessionario deve gestire, oltre al bar ristorante pizzeria, le seguenti aree esterne con annessi locali individuati al N.C.E.U. al Foglio 11 particella n. 502 sub. 2:

- **bar ristorante e pizzeria** di mq. 260,00 circa di superficie lorda, composto da sala bar (porticato chiuso), sala ristorante e pizzeria, cucina, dispensa, servizio igienico per il personale, servizio igienico per il pubblico;
- **locale magazzino con annesso locale caldaia** di mq. 18,00 circa di superficie lorda;

- **locale spogliatoio con annesso locale docce e servizio igienico** di mq. 40,00 circa di superficie lorda;
- **locale spogliatoio con annesso locale docce e servizio igienico** di mq. 40,00 circa di superficie lorda;
- **locale servizio igienico con annessa doccia** di mq. 11,00 circa di superficie lorda;
- **area pattinaggio scoperta** in battuto di cemento di mq. 650,00 circa di superficie;
- **area campo da gioco scoperto in sintetico per tennis/calciotto** di mq. 600,00 circa di superficie;
- **campo da gioco da calcio in erba naturale** di mq. 2.400,00 circa di superficie;
- **area verde pic-nic attrezzata** (illuminazione e tavoli con panche);
- **area parcheggio alberata;**
- **aiuola roseto.**

Pertanto il concessionario deve garantire l'apertura/chiusura di:

- **locale spogliatoio per il pubblico con annesso locale docce e servizio igienico;**
- **locale spogliatoio per il pubblico con annesso locale docce e servizio igienico;**
- **locale servizio igienico per il pubblico con annessa doccia;**
- **area pattinaggio scoperta** in battuto di cemento;
- **area verde pic-nic attrezzata** (illuminazione e tavoli con panche);
- **campo da gioco scoperto in sintetico per tennis/calciotto;**
- **campo da gioco da calcio in erba naturale;**

per tutto il periodo di durata della presente concessione.

L'area affidata in concessione censita al Nuovo Catasto Terreni al Foglio n. 11 particella n. 502 sub. 2 è contraddistinta nella planimetria allegata al presente Capitolato.

Il concessionario deve garantire l'accesso alle aree suddette tutti i giorni di apertura del bar ristorante pizzeria del Centro Polivalente Comunale di Cascine Frati e, in ogni caso, tutti i week end dal 01/04 al 30/10 di ciascun anno.

I beni mobili di proprietà comunale ubicati all'interno dei locali in concessione sono i seguenti:

- **LOCALE CUCINA:**
 - o armadio frigorifero litri 400;
 - o armadio frigorifero litri 600;
 - o forno pizza 2 camere cap. 9+9 pizze;
 - o n. 3 pensili con porte scorrevoli 200 x 40 x 60;
 - o tavolo armadio + alzatina 200 x 70 x 85;
 - o lavatoio su armadio 2 vasche e gocciolatoio dx 140 x 60 x 85;
 - o cucina 4 fuochi gas su forno gas 85 x 90 x 85;
 - o fry top bisticchiera piastra 40 x 90 x 85;
 - o lavatoio su armadio 2 vasche e gocciolatoio dx 200 x 70 x 85;
 - o lavastoviglie 700 p/H LU 7 PDP 2007 Zanussi;
 - o vetrina refrigerata per banco pizza 200 x 40 x 45;
 - o cappa centrale con motore incorporato 240 x 120 x 45;
 - o bancone in granito lucido + zoccolino + mensole + struttura di sostegno;

- struttura di sostegno in ferro per forno pizze;
- caldaia;
- SERVIZI IGIENICI:
 - completi di arredo, oltre che di sanitari;
- LOCALI SPOGLIATOI E DOCCE:
 - Attrezzati con panche in legno con appendiabiti, cestini portarifiuti, ecc.;
- LOCALE MAGAZZINO CON ANNESSO LOCALE CALDAIA:
 - caldaia;

Tutti i locali adibiti a servizio igienico sono dotati di arredi (sanitari, cestini, porta carta, ecc.).

ARTICOLO 7: Individuazione e destinazione dei locali.

I locali di cui viene concesso l'uso per l'esercizio dell'attività di bar e ristorante pizzeria sono di proprietà del Comune di Coniolo e vengono individuati mediante apposite planimetrie allegata all'atto di concessione, con specificate le parti destinate alla somministrazione di cibi e bevande e le parti destinate a magazzino e deposito, spogliatoi, ecc.

I locali in concessione possono essere utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'attività di bar e ristorante pizzeria, pena la risoluzione dell'atto di concessione e fatta salva la richiesta di risarcimento del danno.

ARTICOLO 8: Stato dei locali.

I locali concessi per l'esercizio dell'attività di bar e ristorante pizzeria vengono assunti nello stato di fatto in cui si trovano e devono essere mantenuti in buono stato di manutenzione e conservazione.

All'atto della stipulazione dell'atto di concessione i locali sopra elencate verranno consegnati al concessionario con apposito verbale da redigere in contraddittorio con il responsabile dei servizi dell'area tecnica del Comune di Coniolo, nel quale sarà fatto constare lo stato di manutenzione dei beni. La riconsegna dei beni sarà effettuata con apposito verbale nel quale sarà fatto constare lo stato di manutenzione.

Ogni danno o difformità riscontrato nel verbale di riconsegna, non dovuto al normale deterioramento, sarà addebitato al concessionario.

ARTICOLO 9: Personale di servizio.

Il concessionario dovrà rispettare, nei riguardi dei propri dipendenti, tutte le leggi, regolamenti, disposizioni, contratti normativi, salariali e previdenziali, disciplinanti i rapporti di lavoro della categoria.

ARTICOLO 10: Controllo.

Tecnici e funzionari del Comune di Coniolo possono effettuare rilievi, verifiche, sopralluoghi in ordine allo stato, all'uso o alla valutazione dei locali concessi, accedendo ai medesimi liberamente ed in qualsiasi momento per l'espletamento delle necessarie operazioni.

ARTICOLO 11: Natura della concessione.

Il concessionario deve procurarsi, a sue spese, tutte le certificazioni e/o autorizzazioni previste dalle norme vigenti per l'esercizio dell'attività di bar e ristorante pizzeria. Il Comune di Coniolo è sollevato da ogni responsabilità. Il concessionario deve dichiarare di essere a piena conoscenza che la concessione dei locali per l'esercizio dell'attività di bar e ristorante pizzeria non è soggetta alla

disciplina dettata dalle norme vigenti in materia di locazione degli immobili urbani, in quanto trattasi di concessione di natura amministrativa. Pertanto al termine del rapporto il concessionario non avrà titolo per rivendicare il valore di avviamento o richiedere indennizzi economici di qualsiasi sorta.

ARTICOLO 12: Penalità.

In caso di inadempienza degli obblighi assunti, il concessionario, oltre all'obbligo di ovviare nel termine stabilito all'infrazione contestatele, dovrà farsi carico del pagamento di penali, da un minimo di € 150,00 (diconsi euro centocinquanta/00) ad un massimo di € 400,00 (diconsi euro quattrocento/00) giornaliera, da determinarsi dal Responsabile del Servizio in relazione alla violazione effettuata.

L'applicazione della penale sarà preceduta da regolare contestazione scritta dell'inadempienza, alla quale il concessionario avrà facoltà di presentare controdeduzioni entro 15 giorni dalla notifica della contestazione o dal ricevimento della lettera raccomandata R.R.

L'ammontare della penale sarà prelevato sul primo rateo di canone.

ARTICOLO 13: Esecuzione d'ufficio.

Verificandosi deficienze od abuso nell'adempimento degli obblighi contrattuali, ed ove il concessionario, regolarmente diffidato, non ottemperi agli ordini ricevuti, l'Amministrazione Comunale avrà facoltà di ordinare e di far eseguire d'ufficio, a spese del concessionario, i lavori necessari per il regolare andamento del servizio.

ARTICOLO 14: Risoluzione dell'atto di concessione.

Tutte le clausole del presente atto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto e pertanto la violazione da parte del concessionario anche di una sola di dette condizioni, da considerarsi ad ogni effetto inadempimento di notevole importanza, darà luogo alla risoluzione immediata dell'atto di concessione.

La risoluzione dell'atto di concessione sarà preceduta da regolare contestazione scritta dell'inadempienza, alla quale il concessionario avrà facoltà di presentare controdeduzioni entro 15 giorni dalla notifica della contestazione o dal ricevimento della lettera raccomandata R.R.

In caso di risoluzione il concessionario, oltre al pagamento degli eventuali canoni scaduti e non pagati, sarà tenuto al risarcimento dei danni e al rimborso delle spese conseguenti al proprio inadempimento.

Qualora al concessionario vengano a mancare, per qualsiasi motivo e in qualunque momento, le autorizzazioni amministrative e/o sanitarie richieste dalle norme vigenti la concessione si intenderà risolta di diritto.

ARTICOLO 15: Recesso consensuale.

È ammesso il recesso consensuale previo accordo tra le parti.

ARTICOLO 16: Spese.

Sono a carico del concessionario tutte le spese di stipulazione dell'atto, bolli, diritti di segreteria o spese notarili, imposta di registro, ecc.

ALLEGATI:

– planimetria generale.