



COMUNE DI CAMERATA CORNELLO  
Provincia di Bergamo

## CAPITOLATO SPECIALE

# Concessione di un immobile da adibire a bar e attività connesse su Piazza Avis-Aido

### **Art. 1 - Finalità e oggetto della concessione.**

Il presente bando ha per oggetto la concessione di un immobile da destinare per l'esercizio di attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande e di attività connesse, quali attività socio-animative da realizzarsi in area di proprietà comunale denominata "Piazza Avis-Aido", immobile identificato catastalmente al fg. 25 mappale n. 251 sub. 701, nonché il box di pertinenza identificato al fg 25, mappale 250 sub. 703.

L'immobile oggetto di concessione è composto da una unità immobiliare, ad oggi ad uso residenziale, da adibire a bar per l'esercizio di attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande e di attività connesse, per una superficie interna complessiva di 85 mq oltre ad una area esterna complessiva di 80 mq come meglio evidenziato nell'allegato 1, sulla quale sarà data facoltà e disponibilità, di realizzare un dehors esterno ad uso esclusivo del bar, che dovrà essere realizzato a cura e spese del concessionario.

Sarà inoltre concesso l'utilizzo, compreso nel canone richiesto, di un box adiacente al bar, di 13 mq.

L'immobile viene concesso arredato da bancone, tavoli e sedie; mentre altri arredamenti dovranno essere realizzati a cura e spese del concessionario.

### **Art. 2 - Decorrenza - durata della concessione**

La concessione avrà durata di anni 6 (anni), decorrente dalla data di sottoscrizione del contratto e potrà essere rinnovata, alla scadenza, con apposito provvedimento amministrativo, in tal caso l'amministrazione si riserva la facoltà di rivedere le condizioni di concessione.

Restano salve le ipotesi di revoca e risoluzione del contratto di cui al presente capitolato. Tutti gli effetti attivi e passivi della concessione decorreranno dalla data di stipula del relativo contratto di Convenzione.

### **Art. 2.1 - Divieto di cessione/subconcessione o altro**

La concessione non è cedibile se non previo assenso dell'Amministrazione. Il concessionario non potrà altresì subconcedere il manufatto, alienarlo, né subconcedere a terzi l'espletamento del servizio, fatte salve le manutenzioni affidate ad apposite ditte. In quest'ultimo caso le relative spese saranno sostenute unicamente dal concessionario e nulla, nemmeno quanto a qualsivoglia responsabilità, potrà essere imputato all'amministrazione che dovrà intendersi con ciò manlevata e garantita ad ogni effetto di legge dal concessionario medesimo.

### **Art. 3 - Oneri del Comune**

Il Comune mette a disposizione l'unità immobiliare posta su Piazza Avis-Aido, nel centro del paese, per la realizzazione di un bar per la somministrazione di bevande ed alimenti oltre che ad un'area esterna con la possibilità di realizzare un dehors di pertinenza esclusiva del bar, nonché un box di pertinenza di 13 mq.

Il Comune provvederà alla realizzazione degli arredi interni (bancone, tavoli e sedie).

Restano a carico del Comune la pubblica illuminazione della piazza, la manutenzione della piazza, degli arredi urbani e delle aree verdi, oltre che gli oneri derivanti dal cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare solamente per quanto riguarda le opere realizzate all'interno dell'immobile.

### **Art. 4 - Oneri del gestore/concessionario**

Il Gestore dovrà provvedere alla realizzazione, a sue totali spese, degli arredi esterne di pertinenza.

Il Gestore dovrà provvedere a tutti gli eventuali interventi che si rendessero necessari per l'espletamento dell'attività con oneri a suo carico.

Il Gestore si impegna a rendersi disponibile e a collaborare con l'Amministrazione Comunale in occasione di manifestazioni ed eventi che si dovessero programmare nella piazza pubblica antistante al bar.



**COMUNE DI CAMERATA CORNELLO**  
**Provincia di Bergamo**

**Art. 5 - Obblighi del gestore/concessionario**

Il Concessionario, con la stipula del contratto di concessione, avrà l'obbligo di:

- a) Possedere i requisiti morali per stipulare contratti con la Pubblica Amministrazione e mantenere tali requisiti per tutta la durata della concessione.
- b) Possedere e mantenere le necessarie autorizzazioni per esercitare l'attività secondo quanto stabilito dalla normativa e dalle disposizioni comunali vigenti in materia igienico-sanitaria, di sicurezza e di destinazione d'uso dei locali.
- c) Mantenere il manufatto in buono stato di conservazione generale. In nessun caso nessun indennizzo, rimborso e/o compenso a qualsiasi titolo potrà essere vantato dal concessionario.

**Art.6 - Destinazione del bar e l'area dehors.**

Il bar e l'area dehors dovranno essere destinati esclusivamente all'attività di somministrazione di alimenti e bevande o attività connesse.

Il concessionario dovrà esercitare l'attività secondo quanto stabilito dalla normativa nazionale, regionale e dalle disposizioni comunali vigenti in materia di pubblici esercizi con somministrazione alimenti e bevande.

L'area in concessione e la piazza, potranno essere destinate a finalità ludiche, sociali, culturali e/o ogni manifestazione che l'operatore intenderà svolgere, con oneri a proprio carico, sull'area previo assenso dell'amministrazione e rilascio delle prescritte autorizzazioni.

**Art. 7 – Apertura al pubblico del bar**

Dovranno essere rispettate le vigenti disposizioni sugli orari di apertura e chiusura dei pubblici esercizi, salvo deroga motivata con ordinanza del Sindaco.

Gli orari di cui sopra dovranno tuttavia garantire l'apertura del bar per almeno n. 12 ore al giorno, ferma restando l'eventuale chiusura di max n. 1 giorno settimanale.

La chiusura del bar dovrà essere garantita entro le ore 24:00, salvo deroghe.

**Art. 8 – Risoluzione del contratto**

1. Il concessionario non potrà mutare l'uso del bar con scopi diversi, senza previa autorizzazione dell'Amministrazione comunale, restando fermi i divieti di cui all'art. 2.

2. L'inadempienza a ciascuno degli obblighi contenuti nella presente convenzione comporta applicazione delle penali come indicate nell'art. 10 e risoluzione del contratto previa diffida scritta al concessionario.

3. Salvo quanto previsto dal comma 2, costituiscono risoluzione automatica di diritto, senza altra formalità, gravi inadempimenti rispetto a quanto contenuto nel presente Capitolato Speciale ed in particolare:

- uso improprio dell'immobile concesso e/o dell'area esterna concessa con più di 2 richiami scritti da parte del Comune;
- scarsa, cattiva od omessa manutenzione beni comunali oggetto della presente concessione e degrado della struttura con più di 2 richiami scritti da parte del Comune;
- modificazioni e/o opere non preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale;
- mancato pagamento e/o inosservanza degli obblighi di pagamento entro i termini e con le modalità previste, delle tariffe/imposte/tasse dovute per ogni genere di attività svolta;
- mancato rispetto degli obblighi in materia retributiva, contributiva, previdenziale, assistenziale, assicurativa, e delle norme di sicurezza sul lavoro inclusa la mancata applicazione dei contratti collettivi nazionali di settore previsti per i dipendenti e/o per le persone che a qualsiasi titolo collaborano con il concessionario;
- lamentati disservizi in relazione al mancato rispetto degli orari di apertura del bar con più di 2 richiami scritti da parte del Comune;
- esercizio di attività di qualsivoglia genere in assenza delle prescritte autorizzazioni e/o esercizio illecito e/o illegale delle stesse e/o perdita dei relativi requisiti;
- provvedimenti ai sensi dell'art. 50 o 54 del T.u.e.l. a carico del concessionario per motivi di sicurezza urbana; - cessione e/o subconcessione non autorizzata in ossequio al divieto di cui all'art. 2.1;
- perdita da parte del concessionario delle condizioni e/o dei requisiti per la stipula di contratti pubblici di cui all'art. 80 del Dlsg. 50/2016, nei limiti di compatibilità con la disciplina di cui alla presente concessione.



**COMUNE DI CAMERATA CORNELLO**  
**Provincia di Bergamo**

4. La convenzione si intenderà altresì risolta di diritto senza alcuna formalità in caso di mancato esercizio e/o sospensione, anche parziale, dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande nel bar, salvo sia intercorso giustificato motivo indipendente dalla volontà del concessionario.

5. La risoluzione del contratto comporta escussione della polizza fideiussoria depositata a garanzia dell'assolvimento degli obblighi contrattuali, salvo ulteriore risarcimento dei danni e determina gli obblighi di riconsegna, ripristino e sgombero a norma dell'art.15 a cui integralmente si rinvia.

**Art. 9 – Canone**

Il canone di concessione mensile è pari ad € 400,00 oltre IVA.

Al fine di agevolare l'avvio dell'attività il canone mensile sarà così determinato:

- 1° anno € 200,00/mese
- 2° anno € 300,00/mese
- 3° anno € 300,00/mese
- 4° anno € 400,00/mese
- 5° anno € 400,00/mese
- 6° anno € 400,00/mese

Saranno inoltre a carico dell'aggiudicatario tutte le spese per le utenze necessarie alla gestione del bar relativamente al periodo di concessione.

A partire dal settimo anno il canone applicato sarà quello concordato all'aggiudicatario del bando rivalutato secondo l'indice Istat.

**Art. 10 - Penali**

Qualora il Concessionario non ottemperi alle obbligazioni assunte, per quanto riguarda la manutenzione dell'unità immobiliare, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di procedere a diffidare il Concessionario stesso, affinché rimuova immediatamente gli addebiti contestati o a fornire apposite controdeduzioni per iscritto entro e non oltre 15 giorni lavorativi dal ricevimento della contestazione. Decorso inutilmente detto termine, ovvero in caso di controdeduzioni ritenute insufficienti o pretestuose, con formale provvedimento dell'Amministrazione, valutata la gravità dell'inadempienza e/o all'eventuale recidiva di quanto riscontrato, sarà applicata una penale variabile da un minimo di € 500,00 ad un massimo di € 2.000,00. E' espressamente inteso che il pagamento delle penali non esonera il Concessionario dalla prestazione di tutte le attività necessarie alla rimozione del disservizio. L'Amministrazione Comunale, oltre all'applicazione della penale, ha la facoltà di esperire ogni azione per il risarcimento dell'eventuale maggior danno subito e delle maggiori spese sostenute in conseguenza dell'inadempimento in oggetto.

**Art. 11 – Responsabilità del gestore/concessionario**

1. Il concessionario è direttamente responsabile verso il concedente e/o verso i terzi dei danni causati per sua colpa e/o del personale alle proprie dipendenze nell'esercizio dell'attività, nonché dei danni causati per sua colpa da incendi, perdite d'acqua, fughe di gas, ecc. e da ogni altro abuso e trascuratezza o cattiva manutenzione della cosa concessa;
2. Il concessionario è in tutti i casi responsabile dei danni causati dall'imperizia e dalla negligenza propria e del personale alle proprie dipendenze, nonché della malafede o della frode nell'impiego di materiali e attrezzature tecniche;
3. Il concessionario, prima della stipula del contratto di concessione, dovrà stipulare una polizza assicurativa per responsabilità civile per danni verso terzi nello svolgimento dell'attività per un massimale pari a euro 1.000.000,00, come meglio definita nel successivo articolo "cauzioni" del presente capitolato.

**Art. 12– Svolgimento attività e ulteriori prescrizioni**

1. L'attività di somministrazione di alimenti, bevande e attività connesse dovrà essere esercitata tutto l'anno garantendo l'apertura annuale di 12 mesi.
2. Il concessionario sarà responsabile del rispetto delle normative in materia igienicosanitaria, di sicurezza e fiscale.
3. Il concessionario si impegna a rispettare le norme previste dalla raccolta differenziata e a curare che lo smaltimento dell'immondizia avvenga correttamente e si dovrà altresì adoperare per smaltire i rifiuti in maniera da ridurre il più possibile l'impatto ambientale.



## COMUNE DI CAMERATA CORNELLO

Provincia di Bergamo

4. Il concessionario non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria od addizione all'area concessa, alla sua destinazione ed agli impianti esistenti senza il preventivo consenso scritto del concedente Amministrazione Comunale;
5. Lo stesso dovrà concordare con l'Amministrazione il calendario degli eventi organizzati sull'area. Restano a cura e spese del concessionario il successivo conseguimento delle necessarie abilitazioni/autorizzazioni ad esercitare ogni altra attività nell'area oggetto di concessione.
6. Il concessionario con la stipula del contratto ha inoltre l'assoluto divieto assoluto di posizionare all'interno o all'esterno del bar slot macchine, macchinette per il gioco d'azzardo di qualsiasi genere, tipo e natura, e di collocare forme pubblicitarie di qualsiasi tipo per soggetti terzi.

### Art. 13 – Ispezione del bar

Il Comune potrà in qualunque momento procedere all'ispezione del bar e dell'area data in concessione, senza preavviso al concessionario.

### Art. 14 – Garanzie

#### Cauzione

A garanzia degli impegni assunti il concessionario presta apposita garanzia fideiussoria, pari a sei mensilità, dell'importo di € 2.400,00= (Duemilaquattrocento euro).

1. La cauzione costituita nelle forme di legge, è a garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi derivanti dal contratto, del risarcimento danni, nonché delle spese che eventualmente l'Amministrazione dovesse sostenere durante la concessione per fatto imputabile al concessionario, a causa di inadempimento o inesatto adempimento dei suoi obblighi;
  2. La cauzione verrà in ogni caso incamerata qualora il concessionario dovesse senza valido e giustificato motivo chiedere l'interruzione del rapporto contrattuale durante la durata della concessione o comunque di fatto interrompere l'erogazione del servizio senza preavviso o giustificato motivo;
- Resta salvo per l'Amministrazione Comunale l'esperimento di ogni altra azione nel caso in cui la cauzione risultasse insufficiente;

Il concessionario, pena la decadenza della concessione, dovrà reintegrare la cauzione nel caso in cui l'Amministrazione abbia dovuto avvalersi, in tutto o in parte, durante l'esecuzione del contratto, entro due mesi dalla richiesta scritta dell'Amministrazione.

#### Polizza Fideiussoria

Dovrà essere depositata una Polizza RCT con massimale di € 1.000.000,00, che deve prevedere le seguenti estensioni:

- esercizio e/o gestione di macchine automatiche per la distribuzione di cibi e bevande, compresi i danni cagionati dai generi somministrati o smerciati, esclusi quelli dovuti a difetto di origine del prodotto. Per i generi alimentari di produzione propria venduti o somministrati direttamente, l'assicurazione si intende valida anche per i danni dovuti da difetto di origine del prodotto;
- RC verso terzi che comprenda anche i rischi derivanti da conduzione e gestione del fabbricato, attrezzature ed impianti;
- l'assicurazione vale anche per la responsabilità civile che possa derivare all'assicurato per fatti causati da persone e/o cose delle quali debba rispondere ai sensi di legge;
- per responsabilità civile per danni verso terzi nello svolgimento dell'attività.

#### Si precisa inoltre che

Sia la cauzione che la polizza fideiussoria, redatte degli importi sopra menzionati costituite presso agenzia assicurativa o bancaria dovranno essere conformi ai modelli utilizzati ai sensi dell'art. 103 del Dlgs. 50/2016 e riportare tra l'altro le seguenti prescrizioni:

- La presente cauzione/fideiussione sarà valida ed operante fino a quando il Comune, controllate che siano rispettate le obbligazioni contratte, ne autorizzerà lo svincolo, deve pertanto intendersi rinnovata tacitamente di anno in anno, sino allo svincolo.
- Il mancato pagamento dei ratei e/o dei supplementi di premio non sarà in nessun caso opposto a codesto Comune.



**COMUNE DI CAMERATA CORNELLO**  
**Provincia di Bergamo**

- Il Foro competente è quello di Bergamo.

**Art. 15 – Riconsegna dell’area ed eventuale consegna del bar**

Il concessionario si impegna, a fine concessione, a sue spese, a riconsegnare i beni concessi ripristinando lo stato attuale dei luoghi ad esclusione delle parti strutturali e degli impianti, nonché al buono stato di conservazione generale, compresa ogni eventuale incorporazione o miglioria. Inoltre, quest’ultimo, nulla potrà vantare a titolo di indennizzo, risarcimento del danno patito e/o penale e/o in relazione a qualsivoglia indennizzo per le eventuali opere concretamente realizzate, che potranno essere gratuitamente acquisite al patrimonio comunale oppure demolite a cura e spese del concessionario.

Grava inoltre sul concessionario alla scadenza l’onere di sgomberare a propria cura e spese il bar e l’area di tutti i beni mobili acquistati e/o utilizzati e/o installati – che non saranno invece in ogni caso acquisiti al patrimonio comunale - senza che nulla il concessionario possa pretendere.

Il Concessionario dovrà ripristinare lo stato dell’area nei tempi tecnici che verranno comunicati al Concessionario dall’Amministrazione Comunale previo sopralluogo congiunto.

Decorso il termine fissato per il ripristino dello stato dei luoghi, l’Amministrazione Comunale provvederà direttamente addebitando al concessionario le relative spese ed oneri qualora il concessionario stesso non abbia provveduto nei termini previsti, salvo risarcimento del maggior danno.

Il concessionario con la stipula del contratto di concessione assume l’obbligo della riconsegna dell’area concessa e del ripristino e sgombero a sue spese di eventuali strutture ivi realizzate e/o beni secondo gli obblighi come sopra indicati anche nei casi di risoluzione, recesso, revoca e/o interruzione del contratto prima della scadenza pattuita.

**Art. 16 - Revoca e Recesso**

È fatta salva la facoltà dell’Amministrazione Comunale di revocare in ogni momento la concessione senza che al Concessionario nulla sia dovuto per indennizzo, risarcimento o a qualsivoglia titolo per motivi di pubblico interesse e/o per rivalutazione degli interessi pubblici a seguito di mutamento delle condizioni e/o situazioni di fatto non prevedibili al momento della concessione e/o per la riconosciuta incompatibilità della concessione con la finalità/interesse pubblico perseguito anche legate a supreme ragioni di sicurezza urbana e/o ordine pubblico e/o di tutela della salute ed incolumità dei cittadini.

La revoca per le cause elencate ai precedenti punti, avverrà attraverso preavviso di almeno 6 mesi, salvo norme vigenti che ne riducono i tempi, da comunicarsi a PEC o a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno.

Il Concessionario può recedere con preavviso di almeno 6 (sei) mesi, comunicato per iscritto, senza diritto ad alcun rimborso per gli interventi eseguiti ed i costi sostenuti.

Il recesso dalla convenzione e la revoca della concessione comportano la ripresa in possesso da parte dell’Amministrazione Comunale dell’area con tutti gli obblighi di riconsegna, ripristino e sgombero a carico del concessionario meglio indicati nell’art. 16 senza che alcun rimborso o indennizzo a qualsiasi titolo possa essere vantato dal Concessionario medesimo.

**Art. 17 – Oneri e spese a carico del concessionario**

Saranno a carico del concessionario sia il pagamento dei consumi relativi alle utenze (acqua, luce, gas, tariffa rifiuti, ecc. nessuna esclusa) sia l’attivazione/intestazione delle utenze medesime. Sono altresì a carico del concessionario tutti gli oneri fiscali ed amministrativi relativi a licenze autorizzazioni previsti dalla normativa vigente nonché tutte le imposte dirette ed indirette, tasse, tributi, tariffe previste per legge per lo svolgimento delle attività.

Sono a suo carico inoltre tutte le spese contrattuali inerenti la convenzione ivi compresi bolli, diritti di segreteria e di rogito e le spese di registrazione.

**Art. 18 - Foro competente**

Per tutte le controversie che dovessero sorgere per l’esecuzione della presente convenzione è competente il Foro di Bergamo.

Il concessionario/gestore \_\_\_\_\_

Rappresentante dell’ente \_\_\_\_\_

Il responsabile del Settore \_\_\_\_\_