



# Comune di Ranica

Provincia di Bergamo

Via Gavazzeni, 1 – 24020 Ranica - ☎ 035/479015 – Fax 035/511214 e-mail: tecnico@comune.ranica.bg.it

Settore Pianificazione e Gestione del Territorio

Ranica, \_\_\_\_\_

## FOGLIO PATTI E CONDIZIONI PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE DEL BAR PRESSO IL PARCO DI VIA CONCILIAZIONE

### ARTICOLO 1 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE

#### 1.1 NATURA DELLA CONCESSIONE

Oggetto principale della concessione è l'attività di gestione del locale Bar<sup>1</sup>, di proprietà comunale, inserito nel parco pubblico di via Conciliazione - Ranica.

Sono inoltre oggetto della presente concessione: l'attività di pulizia di tutto il parco; la pulizia, manutenzione ordinaria e gestione quotidiana dell'edificio che ospita il bar ed i servizi igienici ad uso del bar e degli utenti del parco; le attività descritte ai successivi articoli 1.5 e 1.6.

#### 1.2 DESCRIZIONE DEI LOCALI E DELLE AREE

Il punto di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande ed i relativi accessori, sono individuati nei locali ubicati in un edificio sito al centro del parco di via Conciliazione (Allegato 1). L'edificio è identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Censuario di Ranica, Foglio n. 7, mapp. 4250. Certificazione energetica dell'immobile: classe G

Gli spazi di cui sopra sono costituiti da:

- un locale per lo svolgimento dell'attività di somministrazione alimenti e bevande comunicante con un antibagno di accesso ai servizi igienici, dei quali uno destinato esclusivamente al personale di servizio del bar ed i restanti due all'utenza del parco ed ai clienti del bar;
- un locale esterno da realizzarsi in lato sud del corpo esistente, secondo quanto previsto dal progetto definitivo esecutivo approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 210 del 29.12.2015;
- un locale ripostiglio con accesso dall'esterno;
- un locale quadri elettrici con accesso dall'esterno (quest'ultimo resterà anche a disposizione del Comune per la gestione degli impianti elettrici del parco).

Fanno inoltre parte integrante della presente concessione:

- l'area circostante il Bar descritta nella planimetria allegata e contornata di colore rosso, per una superficie di circa 174 mq;
- un locale a destinazione autorimessa, posto al piano interrato del complesso immobiliare adiacente il parco, identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Censuario di Ranica, Foglio n. 7, mapp. 3937 subalterno 115. Il suddetto immobile è esente da Certificazione Energetica. (Allegato 2)

#### 1.3 STATO DEI LUOGHI E CONSEGNA DEI LOCALI

Il Comune è proprietario dell'edificio in muratura esistente, dei servizi igienici esistenti, delle aree esterne prospicienti l'attività di somministrazione, compresi tutti i componenti edilizi necessari a definire l'organismo edilizio (serramenti interni ed esterni, sanitari, apparecchi illuminanti, impianto elettrico, impianto di riscaldamento).

---

<sup>1</sup> Per autorizzazione di Bar si intende l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, ai sensi dell'art. 61 e seguenti della Legge Regionale 2 Febbraio 2010, n. 6 e s.m.i.

L'immobile è provvisto di alcuni arredi. Il completamento degli arredi è a carico dell'aggiudicatario. L'aggiudicatario potrà eseguire, a propria cura e spese, interventi sull'immobile previa autorizzazione dell'Amministrazione comunale.

Nelle more di stipula del contratto, i locali saranno consegnati nel rispetto della tempistica prevista dal bando, previa redazione del verbale di consegna che il Comune predisporrà in duplice esemplare e che, debitamente sottoscritto, farà parte integrante del contratto di concessione. Detto verbale riporterà l'accertamento dello stato dei luoghi, dei locali, delle aree e delle attrezzature esistenti, verificati in contraddittorio tra l'Amministrazione comunale e l'aggiudicatario. A partire dalla data di consegna dei locali, l'aggiudicatario dovrà dar corso a tutti gli obblighi posti a suo carico dal Presente foglio patti e condizioni, oltre ad ogni attività e servizio contenuto nell'offerta tecnica" presentata in fase di gara.

L'aggiudicatario dovrà impegnarsi ad usare, conservare, mantenere con la massima cura ogni bene mobile ed immobile, impegnandosi a restituire ogni cosa in buono stato di conservazione, salvo la naturale obsolescenza dei beni.

È a carico dell'aggiudicatario la riparazione di eventuali danneggiamenti e la pulizia dai graffiti e scritte vandaliche eventualmente presenti sull'edificio al momento della consegna dei locali, nonché la pulizia e la tinteggiatura iniziale dei locali così come risulteranno dopo l'esecuzione dei lavori di ampliamento di cui al precedente art. 1.2.

#### **1.4 MODIFICHE E MIGLIORIE**

L'aggiudicatario, a propria cura e spese, potrà apportare miglioramenti ed adattamenti al complesso oggetto del contratto, alle attrezzature, agli impianti e alle aree annesse, solo previa autorizzazione scritta dell'Amministrazione comunale.

Contestualmente al rilascio di detta autorizzazione, e quindi di volta in volta, il Comune dovrà esprimere il proprio insindacabile intendimento di considerare i lavori oggetto dell'autorizzazione di cui sopra, acquisiti nelle seguenti modalità:

- a) a titolo provvisorio, con l'obbligo dell'aggiudicatario al ripristino dello stato dei luoghi originario e/o sgombero entro la data di scadenza o risoluzione contrattuale;
- b) in via definitiva a titolo gratuito;
- c) in via definitiva a titolo oneroso per il Comune che rifonderà tutte o in parte le spese sostenute e adeguatamente documentate.

#### **1.5 OBBLIGHI E COMPITI PER LA GESTIONE DEL BAR**

Le prestazioni e le attività che il concessionario si impegna a svolgere sono sia quelle richieste per legge sia quelle necessarie per la conduzione del Bar e per l'espletamento delle varie fasi dell'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, nonché l'assolvimento degli obblighi previsti nel presente atto per l'efficiente conduzione dell'attività e di seguito così elencati:

- A. Pulizia quotidiana dell'edificio e dell'area affidati in concessione;
- B. Pulizia quotidiana dei servizi igienici pubblici in relazione alle esigenze e all'afflusso degli utenti del bar e del parco. Se necessario, tale pulizia dovrà essere ripetuta più volte nel corso della giornata;
- C. Manutenzione ordinaria dei locali, impianti, arredi e attrezzature concesse;
- D. pulizia quotidiana del parco e svuotamento cestini portarifiuti in relazione alle esigenze e all'afflusso degli utenti. Se necessario, tale pulizia dovrà essere ripetuta più volte nel corso della giornata;
- E. Apertura e chiusura quotidiana dei bagni pubblici in coincidenza degli orari di esercizio del bar e, nei periodi di chiusura, dalle 9 alle 20.
- F. collaborazione con l'Amministrazione comunale nella custodia e nella gestione del parco (ad esempio: segnalazione tempestiva di eventuali utilizzi impropri del parco da parte dell'utenza del parco; segnalazione tempestiva delle varie necessità di manutenzione/riparazioni ad arredi/attrezzature per evitare situazioni pericolose per i fruitori del parco; collaborazione nell'attività di sorveglianza in materia di sicurezza pubblica, di inquinamento acustico, ecc., anche mediante segnalazione tempestiva di eventuali violazioni alle autorità competenti);

G. Messa a disposizione gratuita della possibilità di allacciamento alle utenze del bar per le varie iniziative di associazioni del territorio o patrocinate dall'Amministrazione Comunale; Quanto sopra previsto dovrà essere garantito anche nei periodi di eventuale chiusura dell'attività di somministrazione alimenti e bevande.

Sarà parimenti obbligo dell'aggiudicatario instaurare un confronto telefonico e di persona con i settori del Comune, anche per incontri intesi a fornire chiarimenti o indicazioni sugli interventi da adottarsi ed azioni da intraprendersi in talune situazioni, nonché l'inoltro di comunicazioni e corrispondenza con l'Amministrazione Comunale.

### **1.6 OBBLIGHI DI RILEVANZA SOCIALE E CULTURALE**

Trattandosi della concessione di una struttura all'interno di un parco pubblico, oltre a quanto previsto al precedente articolo 1.5, sono previsti a carico del concessionario gli obblighi di seguito così elencati:

- A. assoluto divieto di installare giochi leciti e apparecchi di intrattenimento di qualsiasi tipo di cui all'art. 110, commi 6 e 7 del R.D. 18 giugno 1931, n. 773 (testo unico leggi di pubblica sicurezza);
- B. assoluto divieto di vendita di gratta e vinci o similari;
- C. rigoroso rispetto delle norme in materia di somministrazione alcoolici;

## **ARTICOLO 2 - REQUISITI DELL'AGGIUDICATARIO**

1. Requisiti necessari ed essenziali per presentare domanda di partecipazione sono quelli richiesti e previsti per la tipologia di attività che si andrà a svolgere, ed in particolare quelli previsti dal bando di gara.

## **ARTICOLO 3 - CANONE ANNUO A BASE DI GARA**

Il canone a base di gara, da corrispondere all'Amministrazione comunale è fissato in € 1.000,00= oltre IVA, se ed in quanto dovuta.

## **ARTICOLO 4 - DURATA DELLA CONCESSIONE**

1. L'Amministrazione comunale, una volta aggiudicata la gara, stipulerà il contratto con l'aggiudicatario adottando la forma pubblica amministrativa, alla presenza del Segretario Generale.

2. Il contratto, che decorre dalla data di consegna anticipata di cui all'art. 1.3, ha una durata di anni 1 (uno), prorogabile fino al nuovo affidamento mediante gara al nuovo gestore. È escluso il rinnovo tacito del contratto

3. Il concessionario dovrà presentare, entro 20 gg. dalla consegna dei locali, la SCIA per l'avvio dell'attività di somministrazione alimenti e bevande, secondo le modalità previste dalla Legge.

4. L'Amministrazione Comunale si riserva, per ragioni di pubblico interesse, di intervenire sulle condizioni contrattuali in accordo con l'aggiudicatario.

5. Alla scadenza del contratto o, comunque, in via anticipata nel caso di risoluzione per inadempimento o di esercizio del diritto di recesso, i locali rientreranno nella piena disponibilità dell'Amministrazione concedente senza alcun onere per la stessa né riconoscimento di alcun diritto di avviamento. Trattandosi, infatti, di concessione di pubblico servizio, alla quale non si applicano le norme sulla locazione, nulla è dovuto al concessionario ex art. 34 del DPR n. 392/1978.

## **ARTICOLO 5 - ORARI D'APERTURA**

1. L'aggiudicatario dovrà assicurare un'apertura minima al pubblico di 10 ore/gg. nel periodo Maggio – Settembre e di 8 ore/gg. nel periodo Ottobre – Aprile.

2. Gli orari di apertura dell'esercizio verranno concordati tra le parti, nel rispetto delle leggi e regolamenti vigenti.

3. Nel corso dell'anno solare è previsto un limite massimo di 30 giorni di chiusura per ferie dell'esercizio commerciale. Durante tale periodo permangono comunque gli obblighi a carico dell'aggiudicatario. È esclusa la possibilità di chiusura per ferie nel periodo Maggio – Settembre.

## **ARTICOLO 6 - SOSPENSIONE DELL'ATTIVITA'**

1. L'attività non può essere sospesa, se non per cause di forza maggiore non imputabili alla responsabilità dell'aggiudicatario, al quale è comunque fatto obbligo di informare il Comune di Ranica, a mezzo tempestiva comunicazione con lettera, fax, mail o PEC, dei casi di forza maggiore che rendono incomplete o impossibili le prestazioni. L'attività può essere sospesa, previa autorizzazione dell'Amministrazione comunale, per attività ed interventi incompatibili con l'apertura del bar.

In nessun caso possono essere sospesi gli obblighi a carico dell'aggiudicatario.

L'Amministrazione comunale non è responsabile in caso di sospensione dell'attività derivante da sopralluoghi effettuati da enti preposti alla sorveglianza igienico sanitaria e/o alla sicurezza che accertino inadempienze della ditta aggiudicataria, ovvero necessità di adeguamenti strutturali dell'immobile oggetto della presente concessione.

## **ARTICOLO 7 - ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO**

1. Le attività e le prestazioni necessarie per l'espletamento della gestione dell'attività di bar e dei servizi annessi sono a totale carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà assumere in solido tutti gli oneri di conduzione necessari allo scopo.

2. Sono a carico dell'aggiudicatario, dalla data di decorrenza e per tutta la durata del contratto, tutti gli oneri derivanti da:

- **spese di pulizia e manutenzione ordinaria** dell'edificio oggetto di concessione (per ordinaria manutenzione si intende quel complesso di operazioni, eseguite secondo necessità, indispensabili per mantenere l'attività, gli arredi, le attrezzature, gli impianti e le strutture nelle migliori condizioni di efficienza e decoro);

- **costi per la sottoscrizione dei contratti e per consumi** di energia elettrica, acqua, gas metano, telefono relativi all'edificio oggetto di concessione ed al parco, ed eccezione delle spese per l'illuminazione pubblica del parco; costi per materiale di pulizia e per ogni altro consumo necessario per il corretto funzionamento dell'attività;

- **costi per rinnovi licenze e autorizzazioni**, necessarie secondo la normativa vigente per lo svolgimento dell'attività oggetto della concessione;

- **imposte, tributi, tasse, spese di contratto, diritti di segreteria** nella misura stabilita dal Comune. L'aggiudicatario non dovrà corrispondere il canone di occupazione suolo pubblico (COSAP) per l'occupazione dell'area esterna oggetto della presente concessione;

- **smaltimento dei rifiuti derivanti dalla pulizia quotidiana** e dallo svuotamento cestini all'interno del parco;

- **oneri relativi alla stipula di idonea assicurazione**, con massimale di almeno 500.000€, di cui copia dovrà essere consegnata all'Amministrazione comunale, tale da coprire:

a) ogni danno derivante ai locali, arredi e impianti in concessione da qualsiasi azione od omissione dolosa o colposa, se imputabili al concessionario o personale dipendente;

b) danni derivanti dall'utilizzo delle strutture da parte degli avventori;

c) danni agli utenti delle strutture oggetto di concessione;

d) danni al personale addetto all'attività.

3. Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri relativi agli arredi e attrezzature non già forniti dal Comune, necessari per lo svolgimento dell'attività di bar e somministrazione di alimenti e bevande, nonché i necessari adeguamenti impiantistici dei locali.

Gli stessi dovranno essere di buona qualità e approvati dall'Amministrazione Comunale.

4. L'aggiudicatario si impegna a lasciare liberi i locali entro e non oltre 15 gg. dalla scadenza naturale o anticipata del contratto.

## ARTICOLO 8 - PERSONALE DIPENDENTE

1. Il personale dipendente eventualmente impiegato dovrà essere assicurato a cura e spese dell'aggiudicatario che dovrà altresì osservare, nei riguardi del personale, le leggi, i regolamenti, le disposizioni, i contratti normativi, salariali, sanitari e previdenziali disciplinanti i rapporti di lavoro.

## ARTICOLO 9 - OSSERVANZA DI LEGGI E REGOLAMENTI

1. Oltre all'osservanza di tutte le norme specificate nel contratto, l'aggiudicatario avrà l'obbligo di osservare e far osservare dai propri dipendenti tutte le disposizioni impartite durante la durata del contratto in materia igienico sanitaria di pubblica sicurezza nonché il rispetto dei parametri di zonizzazione acustica relative all'attività espletata.

## ARTICOLO 10 - VIGILANZA E CONTROLLI

1. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di effettuare controlli, attraverso i propri uffici ed organi competenti atti ad accertare:

- a) l'idoneità del personale preposto dall'aggiudicatario alla gestione dell'attività;
- b) il rispetto delle condizioni, delle modalità e degli obblighi contrattualmente assunti;
- c) l'osservanza delle disposizioni e delle normative vigenti in materia igienico-sanitaria, di pubblica sicurezza e dei parametri di zonizzazione acustica;
- d) regolare tenuta e conduzione dei locali, sia dal punto di vista del corretto utilizzo degli stessi che sotto l'aspetto tecnico-manutentivo.

## ARTICOLO 11 - CORRISPETTIVO E MODALITA' DI CORRESPONSIONE

1. Il concessionario, a fronte della concessione in oggetto, si impegna al versamento della somma annua contenuta nell'offerta economica.

L'importo verrà versato al Comune in 2 rate semestrali anticipate, a partire dalla data di decorrenza dell'inizio attività. Sul ritardato pagamento saranno applicati gli interessi di mora.

In caso di ritardato pagamento oltre il limite di 60 gg. dalla naturale scadenza di ogni rata, il contratto si intenderà risolto per inadempienza dell'aggiudicatario.

L'importo relativo all'offerta economica è soggetto ad adeguamento annuale. Ogni adeguamento sarà percentualmente pari all'incremento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati.

## ARTICOLO 12 - DEPOSITO CAUZIONALE

1. L'aggiudicatario dovrà versare, all'atto della stipulazione del contratto di concessione o, qualora si proceda alla consegna dei locali in pendenza di contratto, all'atto della consegna stessa, la cauzione definitiva in **€ 1.000,00 (mille/00)**. La cauzione potrà essere costituita in contanti o in titoli del debito pubblico presso la Tesoreria Comunale. In alternativa, potrà essere costituita da fidejussione bancaria. *(In caso di garanzia prestata mediante fideiussione bancaria, la stessa dovrà prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia alla eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, nonché la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'ente appaltante).*

Tale cauzione dovrà garantire l'esatto adempimento degli obblighi derivanti dal presente atto, l'eventuale risarcimento di danni, nonché il rimborso delle spese che l'Amministrazione comunale sarà tenuta eventualmente a sostenere durante la gestione, a causa di inadempimento dell'obbligazione o cattiva esecuzione del servizio da parte dell'aggiudicatario, ivi compresa la minore entrata che l'Amministrazione comunale dovesse avere qualora dovesse provvedere a diversa gestione del servizio, in caso di risoluzione del contratto per

inadempienza dell'aggiudicatario. Resta salvo per l'Amministrazione comunale l'esperimento di ogni altra azione nel caso in cui la cauzione risultasse insufficiente. L'aggiudicatario è obbligato a reintegrare la cauzione di cui l'Amministrazione comunale si fosse avvalsa, in tutto o in parte, durante l'esecuzione del contratto.

### **ARTICOLO 13 - DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO**

1. E' fatto divieto all'aggiudicatario, pena la risoluzione del contratto e trattenuta del deposito cauzionale, il trasferimento di sede dell'esercizio e dell'attività, la cessione di tutta o in parte della gestione dell'attività e qualsiasi altra forma di sub concessione totale o parziale. È fatta salva la possibilità di affidamento a soggetti terzi delle attività di pulizia e di manutenzione.

### **ARTICOLO 14 - ESECUZIONE D'UFFICIO**

1. Verificandosi gravi deficienze o abusi nell'adempimento degli obblighi contrattuali ed ove l'aggiudicatario regolarmente diffidato non ottemperi alle prescrizioni impartite, il Comune avrà la facoltà di ordinare e far eseguire d'ufficio gli interventi necessari per il regolare andamento del servizio.

2. Le spese relative a detti interventi, maggiorate del 25% per gli oneri d'amministrazione, saranno addebitate all'aggiudicatario e il comune potrà incamerare l'importo corrispondente dal deposito cauzionale di cui all'art. 12, con l'obbligo dell'aggiudicatario di ricostituire la cauzione fino al raggiungimento della somma iniziale.

### **ARTICOLO 15 - INFRAZIONI DI LIEVE ENTITA'**

1. Il Comune, a suo insindacabile giudizio, in caso di inosservanza di alcune delle disposizioni di cui sopra che non comportano l'automatica risoluzione del contratto come stabilito dal successivo art. 16, potrà applicare a carico dell'aggiudicatario una sanzione pecuniaria forfettaria e variabile da €. 50,00 a €. 1.000,00 che verrà stabilita dal Responsabile del Settore Competente.

2. Dal ricevimento della contestazione scritta del comune, l'aggiudicatario dovrà presentare entro 10 giorni le proprie eventuali contro-deduzioni che, qualora respinte, determineranno la sanzione di cui sopra che dovrà essere versata direttamente al Comune per il corrispondente importo entro gli ulteriori 10 giorni dall'emissione dell'atto che respinge le contro-deduzioni presentate.

### **ARTICOLO 16 - RISOLUZIONE ANTICIPATA DEL CONTRATTO**

1. L'Amministrazione comunale si riserva il diritto di promuovere in qualsiasi momento, nel modo e nelle forme di legge, la risoluzione del contratto nelle seguenti eventualità:

- a) inosservanza delle norme igienico-sanitarie riscontrate dalle competenti autorità in materia;
- b) inosservanza delle norme contrattuali per il personale utilizzato per la gestione dell'attività;

2. L'Amministrazione comunale si riserva il diritto di attivare la risoluzione espressa di cui all'art. 1456 del Codice Civile in qualsiasi momento, nel modo e nelle forme di legge, nelle seguenti eventualità:

- a) perdita requisiti soggettivi previsti dalle vigenti normative;
- b) mancato rispetto delle obbligazioni di cui ai precedenti artt. 1.5 e 1.6, dopo due contestazioni scritte inviate dall'Amministrazione comunale, salvo caso di giustificata causa di forza maggiore;
- c) ogni altra inadempienza che renda impossibile la prosecuzione del contratto.

3. Resta intesa la facoltà dell'Amministrazione comunale di rivalersi sul deposito cauzionale in ogni caso di mancato pagamento o esecuzione d'ufficio. Il deposito cauzionale, qualora non

sussista alcuna delle cause succitate di inadempienza, sarà restituito entro 30 giorni dal termine definitivo dell'affidamento e scadenza della concessione, previa attestazione di regolare consegna dei locali, attrezzature e autorizzazione, redatto dal Settore Competente.

#### **ARTICOLO 16 – DIRITTO DI RECESSO**

Il Concessionario potrà esercitare il diritto di recesso previo preavviso di almeno 60 giorni, formulato per iscritto.

#### **ARTICOLO 17 - RESPONSABILITA' DELL'AGGIUDICATARIO**

1. L'aggiudicatario solleva l'Amministrazione comunale da qualsiasi pretesa, azione e richiesta di danni da parte di terzi derivanti da obblighi assunti, ivi compresi i danni a persone o cose in dipendenza dell'espletamento dell'attività.

#### **ARTICOLO 18 - SPESE DI STIPULA DEL CONTRATTO**

1. Le spese per la stipula e la registrazione del contratto sono a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà corrispondere anche i diritti di segreteria calcolati sull'importo contrattuale complessivo definito nell'art. 11.

#### **ARTICOLO 19 - DISPOSIZIONI DIVERSE**

1. L'Amministrazione comunale si riserva di non aggiudicare la gestione dell'esercizio qualora le offerte non fossero vantaggiose per l'ente. L'Amministrazione si riserva di aggiudicare la gara anche in presenza di una sola offerta valida.

2. In sede di stipula del contratto, per quanto non previsto dal presente capitolato, si applicano le disposizioni legislative e regolamentari vigenti.

3. In caso di parità di offerta, si procederà con l'aggiudicazione a favore del soggetto che avrà presentato la miglior offerta economica. In caso di ulteriore parità, si procederà mediante sorteggio.

#### **DOCUMENTI ALLEGATI**

1. Planimetria generale dell'edificio, così come risultante dai lavori di ampliamento, e relativa area esterna oggetto di concessione.
2. Planimetria autorimessa posta al piano interrato del complesso immobiliare antistante il parco.
3. Certificazione energetica dell'immobile ad oggi esistente