



# **Comune di Casteggio**

**PROVINCIA DI PAVIA**

**SETTORE SERVIZIO N.3**

**Via Castello, 24 27045 - CASTEGGIO (PV)  
CENTRALINO 0383/80781- FAX 0383.82472**

**P.IVA 00451040182**

**[www.comune.casteggio.pv.it](http://www.comune.casteggio.pv.it)**

**E-mail [responsabile.llpp@comune.casteggio.pv.it](mailto:responsabile.llpp@comune.casteggio.pv.it)**

**Pec [casteggio@pcert.it](mailto:casteggio@pcert.it)**

## **CAPITOLATO PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEI LOCALI DI PROPRIETA’ COMUNALE SITI PRESSO IL PALAZZO CERTOSA CANTU’ PER L’ESERCIZIO DI ATTIVITA’ DI BAR E RISTORANTE**

### **ARTICOLO 1: Oggetto**

Il presente capitolato ha per oggetto il procedimento concorsuale finalizzato alla concessione dei locali di proprietà comunale siti presso il palazzo Certosa Cantù per l’esercizio di attività di bar e ristorante.

Consistenza: mq. 173 - vedi planimetria allegata:

1. locale ristorante mq. 52
2. locale cucina mq. 32
3. locale accessorio mq. 79
4. ripostiglio mq. 10

Area esterna antistante per un totale di mq. 100 che potrà essere utilizzata per la somministrazione di alimenti e bevande, limitatamente al periodo 15/04 al 14/10 (6 mesi l’anno).

Eventuali richieste di utilizzo di superfici maggiori rispetto a quelle concordate dovranno essere presentate al Comune e dallo stesso autorizzate.

Il Comune si riserva di sospendere l’occupazione della parte esterna da parte del gestore nel caso di manifestazioni ed eventi organizzati e/o patrocinati dall’ente stesso; in tal caso, il gestore verrà informato anticipatamente al fine di non creare disservizi all’organizzazione del locale.

Gli spazi esterni comuni, quali androne e area destinata parcheggio, sono accessibili e utilizzabili da parte di tutti gli utenti che accedono alla Certosa Cantù e pertanto non è consentito l’uso esclusivo da parte del gestore.

Gli spazi ad uso non esclusivo, meglio individuati nella planimetria allegata con il colore verde, parte integrante dell’atto di concessione, sono considerati parti comuni tra l’auditorium comunale e il pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande oggetto di concessione, in quanto tali, sono accessibili e utilizzabili da parte di tutti gli utenti ai quali è consentito l’accesso all’auditorium comunale, anche nelle ore o giornate di eventuale chiusura dell’esercizio pubblico di somministrazione di alimenti e bevande.

#### ARTICOLO 2: Durata della concessione

La durata della concessione è stabilita in anni 6 + 6 decorrenti dalla data della stipulazione dell'atto di concessione. È escluso il rinnovo tacito.

#### ARTICOLO 3: Canone di concessione.

Il canone mensile di concessione, da porre a base di gara, è stabilito in € 2.000,00 oltre IVA di legge, comprensivo della tassa di occupazione suolo area esterna per il periodo estivo.

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 10% del canone annuo posto a base di gara mediante versamento alla Tesoreria Comunale, 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, 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, appena 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 Casteggio.

Il Comune di Casteggio 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 Casteggio 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:

- l'allestimento dei locali di cui ai punti 1-2-3-4 dell'art. 1 del presente capitolato
- corrispondere il canone offerto in sede di gara in rate mensili anticipate, con valuta fissa alcinque di ogni mese di scadenza;
- le spese per i consumi di gas, energia elettrica, acqua, smaltimento rifiuti, tasse, ed in particolare:
  - acqua – contabilizzazione con installazione a carico del gestore di un contaltri nel locale cucina e successivo rimborso del consumo rilevato

- al Comune di Casteggio su base annuale alle tariffe applicate
- energia elettrica – contabilizzazione con installazione a carico del gestore di un contascatti nei locali di cui ai punti 1-2-3-4 dell'art. 1 e successivo rimborso del consumo rilevato al Comune di Casteggio su base annuale alle tariffe applicate
- gas metano: rimborso spesa sostenuta dal Comune su base millesimale
- tassa smaltimento rifiuti
- la pulizia e la manutenzione ordinaria dei locali indicati in planimetria;
- 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.
- garantire la pulizia dell'area esterna antistante il pubblico esercizio, nonché degli spazi comuni dei quali si serve

Il concessionario dovrà inoltre:

- garantire un minimo annuo di apertura al pubblico non inferiore a 200 giorni, con apertura mattutina, pomeridiana e serale;
- garantire l'apertura al pubblico in tutte le giornate in cui si svolgono manifestazioni organizzate o patrociniate dal Comune, anche se festivi;
- 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 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 Casteggio 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.

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 90 giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione, pena la decadenza dell'affidamento.

Il concessionario non può, senza il consenso scritto del Comune di Casteggio, 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 Casteggio 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 Circonvallazione Cantù, 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 Casteggio senza poter chiedere indennizzi di sorta al Comune o al subentrante.

Riduzioni ed agevolazioni per affitto sala Auditorium, sala sotterranea e Belvedere:  
riduzione quota affitto locali 30%

**ARTICOLO 6: Individuazione e destinazione dei locali.**

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

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

**ARTICOLO 7: Stato dei locali.**

I locali concessi per l'esercizio dell'attività di bar e ristorante 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 Casteggio, 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 8: 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 9: Controllo.**

Tecnici e funzionari del Comune di Casteggio 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 10: 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. Il Comune di Casteggio 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 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 11: Penalità.

In caso di inadempienza degli obblighi assunti, il concessionario, oltre all'obbligo di ovviare nel termine stabilito all'infrazione contestate, 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) 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 12: 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 13: 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 intenderà risolta di diritto.

#### ARTICOLO 14: Recesso consensuale.

È ammesso il recesso consensuale previo accordo tra le parti.

**ARTICOLO 15: 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;