

**CONCESSIONE DELLA GESTIONE DEL BIKE- BAR E DI AREA ADIACENTE  
SITI NEI PRESSI DELL'IMPIANTO SPORTIVO COMUNALE  
DI VIA MATTEOTTI**

**CAPITOLATO DI GARA**

**CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI**

**1) Oggetto della concessione**

Formano oggetto della presente concessione **la gestione del bike-bar di circa mq 80 sito nei pressi dell'impianto sportivo di via Matteotti e dell'area adiacente di circa mq 550** secondo quanto più precisamente indicato nei successivi articoli e nella planimetria allegata. Rimane esclusa dal presente bando la gestione di tutta l'area sportiva limitrofa.

**2) Durata della concessione**

La presente concessione ha la durata di anni sei con decorrenza **dalla data dello 01.06.2023**.

La gestione del servizio bar e servizi collegati verrà affidata all'aggiudicatario **per 6 anni** con inizio e scadenza automatica allo scadere del sesto anno, senza bisogno di preavviso alcuno.

Al termine della concessione il concessionario si impegna a restituire le licenze e a rilasciare la struttura e le attrezzature indicate e realizzate in forza dell'aggiudicazione nello stato in cui si trovano. Per tutte le altre attrezzature, il concessionario dovrà disporre lo sgombero entro 30 giorni dalla scadenza del periodo di concessione. Qualora non vi dovesse provvedere, il Comune si riserva la facoltà di acquisire le stesse senza alcun onere ulteriore, oppure di disporre la rimozione, con onere a carico del concessionario.

Per quanto riguarda i locali, gli stessi dovranno, al termine del periodo di concessione, essere resi all'Ente proprietario nello stesso stato in cui gli stessi sono stati consegnati.

**3) Corrispettivo**

Il canone annuo posto a base di gara quale corrispettivo per le attività oggetto della concessione in oggetto è di euro 2.000,00 + I.V.A. (duemila/00). Tale canone, maggiorato del rialzo offerto in sede di gara, a decorrere dal secondo anno, sarà soggetto ad adeguamento ISTAT della misura del 100% sulla base della variazione dei prezzi al consumo accertata per il periodo maggio anno precedente – maggio anno corrente.

Il pagamento di quanto dovuto dovrà essere effettuato in due rate semestrali anticipate, stabilite dall'Amministrazione Comunale.

Sono inoltre a carico del concessionario gli oneri per le utenze: acqua, riscaldamento ed energia elettrica bar. Il concessionario dovrà provvedere, a proprie spese, all'attivazione delle relative utenze. È altresì a carico del concessionario il pagamento della tassa rifiuti (TARI) relativa agli spazi affidati. È altresì a carico del concessionario dotare il pubblico esercizio degli arredi ed attrezzature mancanti necessarie per la corretta gestione del servizio, **spesa prevista di circa 10.000,00 Euro**.

**N.B.: Le attrezzature e gli arredi acquistati dal concessionario compresi nell'elenco da predisporre al momento della concessione e da allegare al contratto, al termine del contratto di concessione, rimarranno di esclusiva proprietà del Comune, senza che nulla venga riconosciuto al concessionario.**

- L'accesso all'immobile dovrà essere solo pedonale; il posizionamento dei rifiuti dovrà essere all'esterno dell'area recintata.
- Dovrà essere garantita l'apertura del chiosco - bar in occasione delle varie manifestazioni ludico sportive che avranno luogo presso le vicine strutture.
- Sarà cura del concessionario garantire la pulizia e l'ordine dell'area esterna di pertinenza della struttura
- È vietato al concessionario subappaltare o affidare a terzi la gestione del locale e degli spazi riservati oggetto del presente bando

#### **4) Cauzione**

All'atto della firma del contratto, a garanzia della sua corretta esecuzione e della corretta osservanza degli adempimenti allo stesso connessi, il concessionario dovrà produrre, a titolo di cauzione, fidejussione bancaria o assicurativa, conforme allo schema tipo 1.2 approvato con decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 19.01.2018 nr. 31 di importo pari al 10% del valore complessivo della concessione. La cauzione è prestata a garanzia del perfetto adempimento degli obblighi derivanti dalla presente concessione.

La cauzione resterà vincolata fino alla scadenza del contratto e comunque fin tanto che il Comune non sarà in possesso delle dichiarazioni liberatorie rilasciate dai competenti enti previdenziali, dalle quali risulti che il concessionario è in regola con i pagamenti degli oneri contributivi nei confronti di eventuali dipendenti ed una dichiarazione sottoscritta dal concessionario attestante che lo stesso è in regola con gli adempimenti di legge nei confronti dei terzi in genere.

La cauzione resterà vincolata anche fino a quando i rapporti in corso, per qualsiasi causa da estinguersi, non saranno completamente definiti e conclusi con dichiarazione liberatoria degli uffici comunali.

Il Comune potrà incamerare la cauzione, anche parzialmente e con obbligo di immediato reintegro da parte del concessionario, anche per rivalersi dei danni eventualmente subiti in relazione al servizio oggetto della presente concessione o per la sua interruzione per colpa del concessionario, o per mancato versamento dei corrispettivi di propria spettanza nelle modalità previste.

#### **5) Penalità**

Le penali applicabili sono le seguenti:

- nel caso di inadempienze gestionali, in seguito ad una prima violazione riscontrata, penale fino a euro 500,00; per le violazioni successive dello stesso tipo penale fino a euro 1.000,00.

I provvedimenti sanzionatori si applicano secondo le seguenti modalità:

- la violazione di uno degli adempimenti sopra descritti verrà comunicata per iscritto al concessionario, al quale verrà dato un termine breve (dieci giorni) per le controdeduzioni; trascorso il quale, senza che esse siano pervenute o che le stesse non siano ritenute giustificative, verrà applicata la penale ad insindacabile giudizio degli uffici comunali entro i successivi venti giorni;
- per le violazioni di particolare gravità, per le quali oltre alla penale si valuta di poter applicare la più grave sanzione della risoluzione, i termini dell'istruttoria sono raddoppiati.

#### **6) Risoluzione e revoca della concessione**

Il contratto potrà essere risolto dal Comune, a mezzo di semplice contestazione scritta e motivata ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, senza che il concessionario possa pretendere compensi di alcun genere. È fatto salvo il diritto del Comune al risarcimento di ogni danno diretto ed indiretto subito, in tutti i casi in cui il concessionario si renda inadempiente agli obblighi derivanti dal contratto, non metta in atto una efficiente organizzazione tecnico-funzionale che possa ragionevolmente assicurare

la buona esecuzione del servizio, o non esegua con scrupolosità tutte le operazioni contemplate nel presente capitolato.

Il Comune ha il diritto di revocare in via anticipata l'affidamento nel caso in cui la società concessionaria si scioglia, sia fallita o venga ceduta a terzi una sua quota maggioritaria.

Nel caso di recessione anticipata del contratto da parte del concessionario sarà applicata una penale pari a sei mensilità.

#### **7) Domicilio concessionario**

Il concessionario è tenuto a comunicare prima dell'inizio della concessione il suo domicilio per tutti gli effetti giuridici ed amministrativi.

## **CAPO II**

### **DISPOSIZIONI INERENTI LA GESTIONE ORDINARIA DEL PUBBLICO ESERCIZIO**

#### **8) Autorizzazioni e altri provvedimenti amministrativi**

Il Comune concede al concessionario, in possesso di ogni requisito previsto dalle vigenti norme legislative in materia, la gestione del bike-bar sito nei pressi dell'impianto sportivo di Via Matteotti. Il concessionario si impegna ad espletare le necessarie formalità presso lo sportello telematico SUAP dell'Unione delle Alpi Orobie Bresciane per ottenere il rilascio delle Autorizzazioni di pubblico esercizio, presentando presso il competente Ufficio i documenti necessari.

Al concessionario è affidato altresì l'onere di acquisire ogni ulteriore autorizzazione, per es. quelle sanitarie, per il corretto funzionamento della struttura ed a fornirne copia agli uffici comunali richiedenti, senza che alcun onere, diretto o indiretto, possa essere posto a carico di questi ultimi; la mancata acquisizione di tali autorizzazioni risolve il contratto senza che nessun rimborso possa essere richiesto dall'concessionario.

È fatto divieto al concessionario di cedere, subappaltare, affidare anche provvisoriamente la gestione a terzi dell'esercizio, senza consenso esplicito del Comune, pena l'immediata risoluzione del contratto con l'incameramento da parte del Comune stesso della cauzione prevista, fatto salvo il diritto ad essere rifiuto degli eventuali ulteriori danni subiti.

Lo svolgimento del servizio sarà soggetto a tutte le condizioni che saranno fissate dal Comune, a suo insindacabile giudizio, fermo restando l'obbligo per il concessionario di assicurare in qualunque momento il perfetto funzionamento del servizio Bar.

#### **9) Obblighi del concessionario inerenti la ordinaria gestione dell'esercizio**

Gli orari di apertura e chiusura dell'esercizio dovranno essere adottati nel rispetto della normativa vigente e comunicati al Comune.

- L'accesso all'immobile dovrà essere solo pedonale; il posizionamento dei rifiuti dovrà essere all'esterno dell'area recintata.
- Dovrà essere garantita l'apertura del chiosco - bar in occasione delle varie manifestazioni ludico sportive che avranno luogo presso le strutture vicine,
- Sarà cura del concessionario garantire la pulizia e l'ordine anche dell'area esterna di pertinenza della struttura ed ogni modifica all'area stessa dovrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale.
- È vietato al concessionario subappaltare o affidare a terzi la gestione del locale e degli spazi riservati oggetto del presente bando.

La gestione sarà svolta in ottemperanza a tutte le norme vigenti ed emanate ed in particolare nel rispetto delle norme in materia di igiene e sicurezza sul lavoro, nonché relative all'igiene sulla preparazione degli alimenti.

Gli addetti alla somministrazione di alimenti e bevande dovranno essere in possesso dei requisiti di idoneità previsti dalle norme igieniche e provvisti delle documentazioni e certificati richiesti dalle norme vigenti.

Il servizio verrà svolto con addetti in numero adeguato ad assolvere alle necessità connesse al fine di offrire un efficiente ed efficace servizio.

Sarà garantita la scrupolosa pulizia continua e sistematica dei banconi dell'esercizio, dei macchinari, delle attrezzature, suppellettili dell'arredamento e degli ambienti, servizi igienici, superfici ecc. annesse all'esercizio.

Il concessionario solleva il Comune da ogni onere, pretesa o ragione, comunque relativa o connessa con l'esercizio di fatto dell'attività, riconoscendo sin d'ora la completa estraneità del Comune alle attività dello stesso svolte, e da ogni altro onere, obbligo e/o spesa prevista dalle norme vigenti e comunque non espressamente disposta dal presente capitolato a carico del Comune.

Il concessionario è personalmente responsabile sia nei confronti del Comune che di terzi per ogni danno e responsabilità conseguente e dipendente dall'espletamento della presente concessione.

Il concessionario si obbliga a contrarre adeguata copertura assicurativa per i rischi derivanti dalla responsabilità civile terzi con estensione alla somministrazione di alimenti e bevande ed agli oggetti depositati nonché adeguata copertura per la responsabilità civile dipendenti (RCO), in misura pari a quelle in essere per le strutture e i servizi comunali, nonché per i rischi derivati dalla conduzione e rischio locativo (compresi danni vandalici, incendio e furto).

Copia di dette polizze dovranno essere consegnate al Comune alla stipula del contratto.

Tutti i crediti ed i debiti per i rapporti sorti nel corso della concessione sono rispettivamente a vantaggio ed a carico del concessionario, anche se verranno a scadere posteriormente alla cessazione della concessione stessa.

Il Comune si riserva il diritto di procedere ad ispezioni igieniche ogni qualvolta lo ritenga necessario con l'intervento dell'ATS.

## **10) Personale dipendente**

Qualora per l'espletamento della presente concessione, il concessionario si avvalga di personale dipendente, allo stesso concessionario faranno carico tutte le comunicazioni ed iscrizioni previste dalle leggi sia ai fini previdenziali che fiscali. Al personale dipendente dovranno essere applicate condizioni non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi di lavoro della categoria e della zona. Nel caso in cui il concessionario assuma personale dipendente in difformità alle vigenti norme, il Comune potrà di diritto e di fatto risolvere il presente contratto.

Il concessionario si impegna, rimanendo unico responsabile, ad applicare, rispettare e far rispettare ai dipendenti tutte le norme vigenti con particolare riferimento a quelle in tema di igiene e sicurezza sul lavoro.

A tal fine lo stesso si impegna a mantenere i locali, i mobili e le attrezzature rispondenti alle migliori ed aggiornate norme di igiene, sicurezza e prevenzione, fornendo ai dipendenti le necessarie istruzioni ed attrezzature.

## **11) Facoltà e oneri dei servizi comunali**

I servizi comunali, direttamente o indirettamente, potranno effettuare verifiche occasionali o periodiche per controllare l'esatto adempimento delle prescrizioni contrattuali.

In particolare, potranno essere effettuati sopralluoghi per verificare che le pulizie degli ambienti dell'esercizio, degli ambienti annessi ad esso come precedentemente specificati e le pulizie nel loro complesso, siano effettuate e mantenute costantemente ad un livello adeguato segnalando eventuali

carenze; tali carenze, riscontrate dal personale del Comune saranno comunicate tempestivamente al concessionario tramite raccomandata R.R.

Il Comune provvede comunque a propria cura e spese alla copertura assicurativa per quanto concerne i beni di sua proprietà e le responsabilità ad essi connesse.

#### **12) Consegna e riconsegna dell'esercizio**

Prima di dare inizio alla concessione un incaricato/i del Comune in contraddittorio con il concessionario procederà ad una ricognizione dello stato dei locali e degli impianti costituenti le dotazioni del bar per constatarne l'efficienza e il perfetto stato di manutenzione; di ciò dovrà essere redatto apposito verbale sul quale dovranno essere dettagliate quantità, qualità e descrizione di quanto consegnato, verbale che dovrà essere sottoscritto dalle parti per accettazione; sullo stesso potranno essere fatte constatare eventuali carenze.

Analoga ricognizione ed inventariazione dovrà essere effettuata al termine della concessione o alla sua eventuale anticipata risoluzione.

### **CAPO III DISPOSIZIONI INERENTI LA GESTIONE DELLE STRUTTURE DEL PUBBLICO ESERCIZIO (LOCALI, IMPIANTI, ATTREZZATURE, ECC)**

#### **13) Obblighi del concessionario per l'esatto svolgimento dei lavori di manutenzione, adeguamento e arredamento dell'esercizio**

Il concessionario si impegna a realizzare gli interventi e le forniture necessarie per rendere la struttura funzionale all'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande. Il concessionario riconosce agli uffici comunali il diritto di controllare sia in fase di realizzazione, che entro sei mesi dall'apertura dell'esercizio, la corrispondenza fra le forniture e i lavori previsti nell'offerta e quanto effettivamente acquisito e realizzato.

Qualora riscontrino delle difformità, ne ordineranno per iscritto la sostituzione o una diversa realizzazione; l'eventuale inosservanza delle prescrizioni ritenute dagli uffici comunali essenziali costituisce motivo di risoluzione anticipata espressa; l'inosservanza a prescrizioni di minore rilevanza sarà sanzionata con una pena pecuniaria.

Il concessionario una volta completata la struttura con le attrezzature mancanti necessarie per rendere idonea e funzionale la struttura all'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande si impegna al termine del contratto a consegnare gratuitamente tutte le attrezzature presenti nel locale e nell'area di pertinenza al Comune di Malonno che le acquisirà in proprietà. Spesa iniziale ipotizzata pari a 10.000,00 Euro.

#### **14) Obblighi del concessionario nella gestione delle strutture dell'esercizio**

Il concessionario deve assicurare, per la durata della concessione, tutte le operazioni di manutenzione ordinaria delle strutture in gestione, compresi gli impianti e le attrezzature, concordando con i servizi comunali le modalità degli interventi.

Il concessionario si obbliga a non apportare alcuna modifica ed innovazione ai locali compresi gli impianti di gas, luce, riscaldamento senza preventivo consenso del Comune.

Sarà cura del concessionario garantire la pulizia e l'ordine anche dell'area esterna di pertinenza della struttura ed ogni modifica all'area stessa dovrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale.

Tutto quanto egli facesse senza preventivo consenso scritto del Comune, rimarrà a beneficio di quest'ultimo, a meno che il Comune stesso non preferisca la restituzione dei locali e degli impianti nel primitivo stato, in danno e spese del gestore.

Il concessionario dovrà osservare nell'uso dei locali e delle attrezzature ogni prescrizione di legge e di regolamento emanate dalle competenti autorità: saranno pertanto a suo carico esclusivo le sanzioni conseguenti all'inadempimento dei suoi obblighi.

Il concessionario, a suo insindacabile giudizio, ma previo consenso del Comune, potrà dotare il bar oggetto della presente concessione di attrezzature, macchinari, mobili che lo stesso riterrà opportuno per un miglior svolgimento del servizio.

Il Comune si riserva la facoltà di acquisire le stesse, senza alcun onere ulteriore, o a richiederne lo sgombero, con onere a carico del concessionario entro la scadenza del contratto o, in caso di risoluzione anticipata, entro 15 giorni dalla risoluzione stessa.

### **15) Norme finali**

Per quanto non previsto dal presente Capitolato si fa riferimento alle disposizioni legislative vigenti in materia.

Per eventuali controversie sarà competente, esclusivamente, il Foro di Brescia.