



Piazza Municipio, 4 – 20821 Meda (MB)
www.comune.meda.mb.it

Area Risorse finanziarie

Allegato n. 1 – Capitolato speciale di concessione

CAPITOLATO SPECIALE PER LA CONCESSIONE DELLA GESTIONE DELL'IMMOBILE SITO IN MEDA VIA GIOVANNI XXIII N. 11 (AREA MERCATO) DA ADIBIRE A ESERCIZIO PUBBLICO "BAR"

Art. 1 - Oggetto della concessione

Il presente capitolato disciplina la concessione dell'immobile sito in Meda, Via Giovanni XXIII n. 11, composto da salone bar, servizi igienici, pertinenze esterne e area limitrofa, come meglio individuati nella planimetria allegata, nonché nel verbale di consegna facente parte integrante del presente capitolato.

Il Concessionario assume la gestione dell'immobile con obbligo di:

- apertura e chiusura dei bagni pubblici annessi alla palazzina nei giorni di mercato e negli altri giorni/eventi eventualmente indicati dall'Amministrazione, secondo l'orario indicato dagli uffici comunali;
- pulizia ordinaria dei bagni pubblici;
- manutenzione ordinaria dei bagni pubblici e fornitura dei materiali di consumo;
- controllo del corretto svolgimento delle attività di pulizia dell'area mercato affidate a terzi dal Comune;
- segnalazione del malfunzionamento della pubblica illuminazione e di ogni anomalia rilevata;
- segnalazione tempestiva al Comune e alla Polizia Locale di situazioni di degrado, pericolo o uso improprio dell'area, secondo modalità e tempi di cui al presente capitolato.

Art. 2 - Consegna dei locali

Alla data di avvio della concessione sarà redatto verbale di consegna sottoscritto dalle parti, con allegati:

- stato di consistenza dei locali;
- elenco di arredi, attrezzature e dotazioni eventualmente presenti;
- letture iniziali dei contatori;
- documentazione fotografica;
- eventuali rilievi sullo stato manutentivo.

Eventuali vizi, difetti o non conformità preesistenti dovranno essere indicati nel verbale; in mancanza, i locali si intenderanno consegnati in stato idoneo all'uso salvo il normale deterioramento d'uso.

Art. 3 - Modalità di svolgimento della gestione

Il Concessionario, entro 7 giorni dalla sottoscrizione del contratto, presenta tramite il portale competente la domanda e la documentazione necessaria per l'avvio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande.

L'attività potrà essere avviata solo dopo il rilascio di tutte le autorizzazioni, licenze, SCIA, nulla osta e adempimenti previsti dalla normativa vigente.

Il Concessionario è tenuto a osservare tutte le disposizioni di legge in materia igienico-sanitaria, commerciale, fiscale, di pubblica sicurezza, sicurezza sul lavoro e tutela dei consumatori.

Art. 4 - Durata e rinnovo

La concessione ha durata di anni 6 (sei) anni, eventualmente rinnovabili alla scadenza per ulteriori 6 (sei) anni, previa verifica della regolarità dell'attività svolta e del rispetto delle condizioni contrattuali. La durata avrà decorrenza dalla data di sottoscrizione dell'atto di concessione.



Piazza Municipio, 4 – 20821 Meda (MB)
www.comune.meda.mb.it

Area Risorse finanziarie

È esclusa l'applicazione della disciplina delle locazioni civili, trattandosi di concessione amministrativa.

Art. 5 - Canone e aggiornamento

Il Concessionario corrisponde il canone offerto in sede di gara in rate semestrali anticipate, con decorrenza dalla data di stipula.

Il canone è aggiornato annualmente secondo l'indice ISTAT FOI, nella misura consentita dalla normativa vigente, a decorrere dalla ricorrenza annuale del contratto. In caso di ritardo nel pagamento sono dovuti interessi moratori nella misura di legge, salvo il maggior danno.

Il mancato pagamento di una rata costituisce inadempimento rilevante ai fini della risoluzione nei casi previsti dal presente capitolato.

Art. 6 - Manutenzione e ripristini

Sono a carico del Concessionario la manutenzione ordinaria, le piccole riparazioni, i materiali di consumo, i costi di esercizio e gli interventi resi necessari dall'uso quotidiano dei locali.

Rientrano in particolare tra gli oneri del Concessionario:

- pulizia e igienizzazione dei locali;
- sostituzione di componenti minute e di facile usura;
- manutenzione dei sanitari, rubinetterie, serrature, maniglie, impianti accessori di uso corrente;
- ripristino dei danni causati da uso improprio, negligenza o colpa del Concessionario, del personale o dell'utenza.

Restano a carico del Comune gli interventi di manutenzione straordinaria, salvo che il danno sia imputabile al Concessionario o ai suoi ausiliari.

Alla cessazione della concessione il Concessionario dovrà restituire i locali liberi da persone e cose, puliti, sgomberi, funzionanti e nello stato risultante dal verbale di consegna, salvo il normale deterioramento d'uso.

Art. 7 - Utenze, tributi e autorizzazioni

Sono a carico del Concessionario le spese per consumi, allacciamenti, volture, canoni di utenza, imposte, tasse, tributi e ogni onere connesso alla gestione dell'attività e dell'immobile, salvo diverse previsioni normative inderogabili.

Il Concessionario provvede a propria cura e spese a tutti gli adempimenti necessari per l'esercizio dell'attività e mantiene validi per tutta la durata della concessione i requisiti soggettivi, morali, professionali, fiscali e contributivi richiesti dalla normativa.

Art. 8 - Orari di apertura e servizio

Il Concessionario garantisce l'apertura dell'esercizio nei giorni di mercato e in occasione di manifestazioni pubbliche autorizzate dal Comune, secondo il calendario e gli orari stabiliti dall'Amministrazione.

L'Amministrazione può autorizzare, su richiesta del Concessionario, aperture straordinarie in occasione di eventi o iniziative compatibili con la destinazione dei locali.

L'eventuale chiusura per ferie o per esigenze straordinarie dovrà essere comunicata con congruo preavviso all'Amministrazione, salvo cause di forza maggiore.

Art. 9 - Obblighi del Concessionario

Il Concessionario è obbligato a:

- allestire i locali con arredi e attrezzature idonei e conformi alla normativa;
- mantenere decoroso l'immobile e l'area concessa;
- consentire ispezioni, verifiche e controlli da parte del Comune;



Piazza Municipio, 4 – 20821 Meda (MB)
www.comune.meda.mb.it

Area Risorse finanziarie

- segnalare immediatamente guasti, pericoli o anomalie all'ufficio tecnico;
- osservare tutte le prescrizioni igienico-sanitarie, di sicurezza e di pubblico esercizio;
- mantenere in efficienza le attrezzature di propria proprietà;
- non apportare modifiche ai locali senza preventiva autorizzazione scritta del Comune, ufficio tecnico;
- reintegrare tempestivamente la cauzione ove parzialmente escussa.

Art. 10 - Cauzione e garanzie

Il Concessionario presta cauzione definitiva pari al 5% dell'importo offerto in sede di gara, mediante fideiussione bancaria o assicurativa, valida per tutta la durata della concessione e con clausole di rinuncia al beneficio della preventiva escussione e pagamento a semplice richiesta dell'Amministrazione.

Il Comune potrà escutere la cauzione in caso di mancato pagamento di canoni, oneri o penali; danni ai locali o ai beni comunali; inadempimenti contrattuali; costi sostenuti dal Comune per ripristini o sostituzioni imputabili al Concessionario.

La cauzione dovrà essere reintegrata entro 15 giorni dalla richiesta del Comune.

Art. 11 - Assicurazioni

Il Concessionario mantiene per tutta la durata della concessione:

- polizza RCT con massimale non inferiore a euro 3.000.000,00;
- polizza RCO con massimale non inferiore a euro 3.000.000,00 per sinistro e euro 1.500.000,00 per persona;
- polizza per rischio locativo con massimale pari al valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile.

Le polizze dovranno prevedere espressamente il Comune quale terzo e dovranno essere trasmesse prima della stipula e successivamente a ogni rinnovo o modifica.

Art. 12 - Divieti

È vietata la sub-concessione, la cessione anche parziale del contratto e ogni forma di affidamento a terzi non autorizzato.

È altresì vietata l'installazione di apparecchiature o dispositivi per il gioco d'azzardo o con premi in denaro, pena la decadenza dalla concessione.

È vietato l'uso dei locali per attività diverse da quelle autorizzate o comunque incompatibili con la destinazione pubblica dell'immobile.

Art. 13 - Controlli e ispezioni

Il Comune può effettuare in ogni momento controlli sul rispetto del capitolato, dello stato dei locali, della regolarità gestionale e della documentazione richiesta.

Il Concessionario deve consentire l'accesso ai locali a funzionari, tecnici e incaricati del Comune, previa identificazione, e deve fornire ogni documento, registro o chiarimento richiesto.

Qualora emergano irregolarità, il Comune potrà assegnare un termine per rimuoverle, salvo i casi di particolare gravità.

Art. 14 - Penali

Per le violazioni degli obblighi contrattuali, salvo i casi di maggiore gravità, il Comune applica una penale da euro 100,00 a euro 500,00 per ciascuna violazione, graduata in base a gravità, recidiva, durata e danno arrecato.

Prima dell'irrogazione della penale il Comune contesta l'addebito per iscritto, assegnando un termine non inferiore a 10 giorni per le controdeduzioni. Valutate le giustificazioni, il Comune comunica l'eventuale penale e la relativa quantificazione.



Piazza Municipio, 4 – 20821 Meda (MB)
www.comune.meda.mb.it

Area Risorse finanziarie

Le penali sono riscosse mediante cauzione o pagamento diretto.

Art. 15 - Decadenza e risoluzione

L'Amministrazione può dichiarare la decadenza e risolvere la concessione, previa contestazione e salvo i casi di particolare urgenza, nei seguenti casi:

- mancato pagamento di 3 rate semestrali del canone;
- reiterate violazioni degli obblighi contrattuali;
- sub-concessione o cessione vietata;
- installazione di apparecchiature di gioco d'azzardo;
- interruzione ingiustificata del servizio;
- perdita dei requisiti soggettivi, morali o professionali;
- mancata reintegrazione della cauzione;
- gravi violazioni in materia di sicurezza, igiene o salute pubblica;
- utilizzo difforme dei locali.

Nei casi non immediatamente gravi, il Comune assegna un termine per adempiere o rimuovere l'inadempimento. In caso di risoluzione per colpa del Concessionario, la cauzione è incamerata salvo il maggior danno.

Art. 16 - Recesso del Concessionario

Il Concessionario può recedere con preavviso scritto di almeno 6 mesi, da inviarsi con PEC o raccomandata A/R.

In caso di recesso anticipato:

- restano dovuti i canoni maturati fino alla data di efficacia del recesso;
- non è dovuta la restituzione dei canoni anticipati già versati, salvo diverso accordo;
- il Concessionario deve restituire i locali liberi e nello stato dovuto.

Art. 17 - Restituzione finale

Alla cessazione per qualsiasi causa il Concessionario:

- sgombera i locali da beni di sua proprietà;
- riconsegna chiavi, documenti e dotazioni del Comune;
- effettua pulizia finale e ripristino;
- consente la verifica dello stato dei locali in contraddittorio.

Se il Concessionario non provvede, il Comune può intervenire d'ufficio addebitando i costi.

Art. 18 - Domicilio, comunicazioni e foro

Il Concessionario elegge domicilio presso la propria sede legale e indica un indirizzo PEC per tutte le comunicazioni ufficiali.

Per le controversie è competente, nei limiti di legge, il foro di Monza, salvo la giurisdizione amministrativa per gli atti e provvedimenti riservati alla stessa.

Art. 19 - Disposizioni finali

Per quanto non previsto nel presente capitolato si applicano le norme vigenti in materia di concessioni, commercio, sicurezza, igiene, lavoro e ogni altra disposizione applicabile.

Il presente capitolato si intende integrato da ogni atto richiamato.



Piazza Municipio, 4 – 20821 Meda (MB)
www.comune.meda.mb.it

Area Risorse finanziarie

Art. 20 - Registrazione e spese

Il presente atto è soggetto a registrazione. Tutte le spese inerenti stipula, bollo, registrazione e ogni altro onere accessorio sono a carico del Concessionario, salvo diversa disposizione inderogabile di legge.