



COMUNE DI VILLA D'OGNA

Provincia di Bergamo

AREA TECNICO/MANUTENTIVA

CAPITOLATO SPECIALE PER LA LOCAZIONE - AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELLA STAZIONE AUTOLINEE DI VIA RIMEMBRANZE N. 53 E DEI RELATIVI ACCESSORI COMPRESO AREE ESTERNE

1 - OGGETTO DELL'AFFIDAMENTO

Il presente bando di gara ha per oggetto:

Prestazione principale: locazione e affidamento della gestione dell'immobile sito in Villa d'Ogna, Viale Rimembranze n. 53. I locali sono così composti:

- Locale stazione mq 65
- Area esterna coperta mq 40
- Manutenzione area a verde e vasca dei pesci mq 580 circa
- Eventuale possibilità di occupare, previa richiesta di autorizzazione all'Amministrazione Comunale (e versamento relativa indennità occupazione suolo pubblico), l'area esterna con arredi quali tavoli e sedie.

Si precisa che le misure di cui sopra sono puramente indicative ma per un maggiore dettaglio si allega alla presente la planimetria dei locali oggetto del presente bando.

La locazione riguarda esclusivamente i locali ed aree così come sopra indicati, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, alla data di consegna degli stessi, senza che possano essere fatte eccezioni e riserve.

La gestione della struttura non potrà essere effettuata per altro scopo per la quale è disposta salvo i casi eccezionali formalmente autorizzati dal Comune. È altresì vietata qualsiasi innovazione o modificazione alla struttura, agli impianti ed attrezzature, senza specifica autorizzazione formale da parte dell'Amministrazione comunale.

2 – CARATTERE DELLA CONCESSIONE - CONDIZIONI PARTICOLARI

1. I locali oggetto del presente bando saranno soggetti, a partire dal 1° gennaio 2024, a lavori di manutenzione straordinaria, mediante ammodernamento per messa in sicurezza e adeguamento alla normativa vigente dei locali interni (si allega al presente bando la planimetria del progetto di manutenzione; resta fatta salva ogni modifica o variazione al progetto che l'Amministrazione intenda eseguire al progetto).
2. Il contratto d'affitto tra l'Amministrazione Comunale ed il nuovo gestore avrà inizio dalla data di conclusione dei lavori di ammodernamento, presumibilmente dal 01/06/2024.
3. Al termine dei lavori i locali verranno consegnati provvisti di dichiarazioni di conformità per ogni impianto ed il futuro gestore troverà il locale arredato con solo il bancone e tutto quanto lo completa (come meglio identificato nell'inventario redatto al momento della consegna dei locali) sprovvisto di arredi vari.



COMUNE DI VILLA D'OGNA

Provincia di Bergamo

AREA TECNICO/MANUTENTIVA

4. Ogni arredo a completamento del locale dovrà essere posizionato dall'affittuario a proprie spese e concordati, sia in termini di estetica che di posizionamento, con l'Amministrazione Comunale al fine di garantire una continuità con l'arredo fornito dall'Amministrazione.
5. I locali dovranno essere necessariamente utilizzati per stazione autolinee con possibilità di somministrazione di alimenti di facile consumo e bevande.
6. L'apertura dovrà essere assicurata, per il servizio di biglietteria autobus.
7. È vietata la sublocazione totale o parziale degli spazi.
8. Il conduttore ha l'obbligo di volturare/intestare a proprio nome tutte le utenze a servizio dei vani assegnati e quindi pagare direttamente gli importi delle relative bollette agli erogatori dei relativi servizi.
9. Per eventuali modifiche, innovazioni o trasformazione dei locali e dei relativi impianti dovrà essere richiesta e rilasciata l'autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale.
10. Ciò non esonera il conduttore dalla presentazione delle eventuali domande di autorizzazione ai sensi della normativa edilizia vigente. Resta comunque inteso che le migliorie apportate a cure e spese del conduttore diventeranno di proprietà Comunale, senza alcun diritto del conduttore di richiedere o pretendere alcunché a titolo di rimborso, corrispettivo, indennizzo o altro. Ogni eventuale modifica esterna al bar, dovrà essere sottoposta obbligatoriamente all'Amministrazione Comunale, che esprimerà il proprio parere, vincolante, sulla base delle esigenze organizzative e gestionali.
11. Alla data di scadenza del contratto di locazione i locali con i relativi spazi esterni dovranno essere riconsegnati nelle medesime condizioni in cui sono stati affidati e lasciati sgomberi da ogni oggetto dell'affittuario e riconsegnate le chiavi.
12. Il conduttore ha l'obbligo di conservare correttamente i locali e le aree esterne locati con l'effettuazione a propria cura e spese di tutte le manutenzioni ordinarie.
13. Al momento dell'assegnazione dei locali, verrà redatto idoneo inventario riportante tutto il materiale che viene dato in gestione.
14. Al momento del rilascio i locali concessi in locazione dovranno essere lasciati liberi da oggetti e/o cose, senza che il conduttore abbia nulla a pretendere a titolo di indennizzo o altro. Previa verifica con l'Amministrazione Comunale della presenza di tutto il materiale indicato nell'inventario redatto al momento della consegna dei locali.
15. I locali e le aree esterne dovranno essere riconsegnati in buono stato di manutenzione e di conservazione.
16. Viene fatto salvo il diritto di risarcimento di eventuali danni.
17. Contestualmente alla riconsegna dei locali il conduttore dovrà consegnare le certificazioni di conformità degli impianti tecnici presenti nei locali (impianto elettrico, idrico/sanitario etc. se modificati nel corso degli anni).
18. Qualsiasi responsabilità inerente e conseguente all'attività svolta nei locali oggetto della presente locazione è a carico esclusivo del conduttore. Il conduttore è ritenuto custode e odere dell'immobile locato



COMUNE DI VILLA D'OGNA

Provincia di Bergamo

AREA TECNICO/MANUTENTIVA

e ne risponderà in caso di perdita o di deterioramento anche se derivante da incendio, qualora non provi che siano dovuti a cause a lui non imputabili. Il Comune, in qualità di locatore è inoltre espressamente esonerato per qualsiasi responsabilità per danni diretti o indiretti arrecati da terzi in genere al conduttore, al suo personale, o alle cose esistenti nell'immobile locato.

19. Il conduttore a garanzia delle obbligazioni contrattuali si obbliga alla stipulazione di idonee polizze assicurative per la responsabilità civile che siano in vigore per l'intero periodo di locazione ed esonerino sin d'ora l'Amministrazione Comunale da qualunque responsabilità al riguardo.
20. Tutte le spese contrattuali inerenti e conseguenti alla stipula del contratto sono a totale carico del conduttore.
21. Per quanto non specificatamente menzionato si fa riferimento alla normativa in vigore relativa alla disciplina delle locazioni di immobili urbani nonché alle disposizioni del Codice Civile ed agli usi e consuetudini vigenti in materia. Eventuali modifiche e/o integrazioni successive alle leggi ad oggi in vigore comporteranno il relativo adeguamento automatico delle condizioni pattuite nella presente.
22. Per eventuali controversie che dovessero nascere tra le parti, concordemente, si elegge come foro competente il Tribunale Civile di Bergamo.
23. Le offerte formulate vincolano immediatamente il proponente, ove aggiudicatario, mentre non costituiscono obbligo o vincolo per l'Amministrazione Comunale fino alla sottoscrizione del contratto di locazione.
24. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di valutare le offerte pervenute senza addvenire alla stipulazione del contratto di locazione, senza che i partecipanti abbiano nulla a che pretendere.
25. Il Comune si riserva, ad avvenuta stipulazione del contratto, di risolvere il medesimo in caso di inadempimento da parte del conduttore delle condizioni del presente avviso che si intenderanno richiamate nello stipulando contratto.
26. È vietata espressamente ogni diversa utilizzazione in contrasto con quanto disposto nei precedenti articoli. I servizi oggetto della concessione, con particolare riferimento alla manutenzione e tenuta delle aree verdi esterne e della struttura, sono ad ogni effetto da considerarsi di pubblico interesse e, come tali, non potranno essere sospesi o abbandonati. In caso di sospensione o di abbandono, anche parziale, del servizio, eccettuati i casi di forza maggiore, l'Amministrazione potrà senz'altro sostituirsi al concessionario per l'esecuzione d'ufficio a danno e spese dell'inadempiente, oltre ad applicare le previste penalità.

3 - DURATA DELL'AFFIDAMENTO

Il contratto di locazione, da stipulare ai sensi della legge 392/1978 e s.m.i, avrà durata di anni 6 (sei) con possibilità di rinnovo ulteriore per un massimo di anni 6 (sei), alle medesime condizioni del presente contratto.

La locazione/affidamento avrà decorrenza 01 giugno 2024, e comunque dalla data di conclusione dei lavori di ammodernamento. Dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna della struttura il concessionario



COMUNE DI VILLA D'OGNA

Provincia di Bergamo

AREA TECNICO/MANUTENTIVA

avrà la disponibilità dei locali al fine di provvedere all'installazione degli arredi e di quanto necessario all'espletamento della propria attività. Alla scadenza, la concessione si intende risolta di diritto senza alcuna formalità, fatto salvo la redazione del verbale di riconsegna dei locali e la verifica delle condizioni dei locali e degli spazi.

4 - CANONE DI GESTIONE

Il canone annuo che l'affidatario dovrà riconoscere al Comune di Villa d'Ogna per la locazione del servizio di gestione, è quello che verrà offerto in sede di gara. L'importo minimo posto a base di gara è di € 15.000,00 (quindicimila/00 euro) oltre IVA (22%).

Il corrispettivo dovrà essere versato in rate semestrali anticipate. Detto corrispettivo sarà aggiornato annualmente per eventuali variazioni del potere di acquisto dell'euro. Le variazioni in aumento saranno pari al 75% di quelle accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Il canone dovrà essere corrisposto alla Tesoreria comunale in rate semestrali anticipate in rapporto alla data di decorrenza del contratto. In caso di ritardato pagamento oltre 30 giorni dalla data di scadenza della rata semestrale, l'Amministrazione Comunale avrà la facoltà di addivenire all'immediata risoluzione del contratto, fatta salva la riscossione delle rate o porzioni di esse maturate fino a quel momento e dei relativi interessi. La chiusura della struttura, da qualsiasi causa determinata, durante il periodo di validità del contratto, non comporterà alcuna riduzione del canone annuo dovuto.

5 – MODALITA' DI AFFIDAMENTO

All'affidamento si procede mediante la forma del pubblico incanto nel rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità, non discriminazione, parità di trattamento previsti dal D.Lgs. n. 36/2023 (Nuovo Codice dei contratti pubblici). Alla procedura verrà applicata, per quanto compatibile, la disciplina del citato D.Lgs. n. 36/2023 e successive modifiche ed integrazioni. L'aggiudicazione avverrà a favore dell'offerta che presenterà il massimo rialzo sul canone annuo, secondo quanto stabilito del bando di gara. L'offerente è vincolato dalla propria offerta per 180 giorni decorrenti data di presentazione della stessa.

6 – INTROITI DELLA GESTIONE

Tutti gli introiti conseguenti alla gestione della struttura derivanti dall'attività svolta dal concessionario, di qualsiasi natura essi siano, spettano al concessionario.

7 – TERMINE PER LA SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO

Il concorrente vincitore della gara deve procedere alla sottoscrizione del contratto, a pena di decadenza, entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva, salvo diversa disposizione. Ove l'aggiudicatario nei termini indicati non abbia ottemperato senza giustificato motivo a quanto richiesto ovvero non si presenti per la stipula del contratto, l'Amministrazione si riserva la facoltà di revocare l'aggiudicazione fermo restando la facoltà di



COMUNE DI VILLA D'OGNA

Provincia di Bergamo

AREA TECNICO/MANUTENTIVA

richiesta di risarcimento per l'eventuale danno subito, oltre l'escussione della garanzia. Si precisa in ogni caso che l'avvenuta aggiudicazione non vincolerà il Comune di Villa d'Ogna se non dopo la stipulazione del contratto. In caso di urgenza il Comune potrà chiedere all'aggiudicatario l'avvio delle prestazioni in pendenza della stipulazione del contratto. Le obbligazioni fra le parti saranno in tal caso limitate alle sole prestazioni oggetto di richiesta. Le spese contrattuali sono a totale carico dell'aggiudicatario.

8 – AVVIO DELL'ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE

Per svolgere l'attività è necessario presentare SCIA per somministrazione di alimenti e bevande al SUAP come previsto dall'articolo 69 della Legge Regionale 02/02/2010, n. 6 e dall'articolo 19 della Legge 07/08/1990, n. 241, pertanto è necessario essere in possesso di tutti i requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla normativa vigente. Per ulteriori informazioni si prega di consultare il sito del SUAP e cercare l'istanza di somministrazione di alimenti e bevande. L'Amministrazione Comunale è sollevata da qualsiasi responsabilità relativa ad eventuali violazioni inerenti alla gestione, comprese quelle fiscali. Allo stesso modo l'Amministrazione Comunale non risponde nel caso in cui le autorizzazioni di cui in oggetto non dovessero essere rilasciate per qualsiasi ragione riguardante i locali oggetto di concessione, non essendo obbligata ad intervenire sugli immobili in caso di assenza di requisiti strutturali. Alla scadenza del contratto o in caso di risoluzione/recesso anticipato dovrà essere presentata la SCIA di cessazione dell'attività al SUAP.

9 – PUBBLICITA' COMMERCIALE

Il concessionario è autorizzato ad effettuare in forma sonora e visiva la pubblicità commerciale all'interno della struttura oggetto del contratto, osservando tutte le prescrizioni regolamentari e leggi vigenti. Il programma completo della pubblicità e qualsiasi sua modificazione dovranno essere comunicati ed approvati dall'Amministrazione Comunale. L'installazione di strutture ed impianti per la pubblicità visiva (tabelloni, striscioni, stendardi, schermi, ecc. di qualsiasi forma e misura) è subordinata all'autorizzazione dell'Amministrazione comunale. Il concessionario è tenuto ad espletare in proprio tutte le incombenze amministrative per le relative autorizzazioni. Resta a carico del concessionario l'onere delle imposte sulla pubblicità determinato a norma di legge e di regolamento comunale.

Il concessionario è tenuto ad espletare in proprio tutte le incombenze amministrative per le relative autorizzazioni. Resta a carico del concessionario l'onere delle imposte sulla pubblicità determinato a norma di legge e di regolamento comunale.

10 – CAUZIONI

Per la partecipazione alla gara dovrà essere presentata una garanzia provvisoria pari ad € 1.500.00 (10% dell'importo del canone posto a base di gara) da prestarsi mediante fideiussione bancaria o assicurativa rilasciata attraverso primario istituto italiano ovvero assegno circolare. A tal fine si richiamano e si considerano applicabili le disposizioni di cui all'art. 106 del Codice. Nel caso di fideiussione, la garanzia deve prevedere espressamente, a pena di esclusione dalla gara, la rinuncia al beneficio della preventiva



COMUNE DI VILLA D'OGNA

Provincia di Bergamo

AREA TECNICO/MANUTENTIVA

escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del soggetto appaltante. La cauzione copre la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario e sarà svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto stesso. Nel caso di raggruppamento, la cauzione dovrà essere prestata dal mandatario.

A garanzia dell'esatto e puntuale adempimento degli obblighi tutti assunti, il concessionario produce all'atto della sottoscrizione del contratto, ma comunque prima della consegna della struttura se anteriore alla sottoscrizione, cauzione definitiva costituita da fideiussione bancaria o assicurativa attraverso primario istituto italiano con la quale la Società di Credito o di Assicurazioni dichiara di costituirsi fideiussore nell'interesse del concessionario a favore del Comune di Villa d'Ogna, per un importo pari ad una annualità del canone offerto in sede di gara. A tal fine si richiamano e si considerano applicabili le disposizioni di cui all'art. 106 del Codice. La garanzia deve:

- prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale ai sensi dell'art. 1944 del Codice civile;
- specificare che garantisce la copertura di tutti gli oneri e adempimenti previsti nel presente capitolato e contratto;
- la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del soggetto appaltante.

Nel caso di inadempienze contrattuali l'Amministrazione comunale ha diritto di valersi di propria autorità della cauzione prestata. È inoltre previsto il reintegro della cauzione da parte del conduttore nel termine che sarà prefissato dall'Amministrazione comunale. In caso di mancata integrazione della cauzione, entro tre mesi dalla data di scadenza fissata, l'Amministrazione comunale può addivenire all'immediata risoluzione del contratto.

11 – APPLICAZIONE DEI CONTRATTI DI LAVORI

Il concessionario si avvale di personale a lui dipendente nel rispetto di tutte le norme vigenti in materia, ivi comprese quelle relative al subentro nei rapporti di concessione, se e in quanto applicabili. Nell'esecuzione della prestazione del servizio che forma oggetto della presente concessione, il concessionario si obbliga ad applicare integralmente a tutti gli operatori, soci lavoratori o dipendenti che siano, tutte le norme contenute nel contratto collettivo nazionale di lavoro del settore di riferimento e negli accordi locali integrativi dello stesso, in vigore nella Provincia di Bergamo per il tempo in cui si svolgono i lavori anzidetti e per il livello corrispondente alle mansioni prestate dai dipendenti. Il concessionario s'impegna inoltre a garantire tutti gli obblighi assicurativi, di tipo assistenziale, infortunistico e previdenziale a seguito della piena applicazione delle normative vigenti, sia a carattere nazionale che provinciale, obbligandosi a dimostrare, se richiesto, di aver adempiuto al pagamento dei relativi oneri. Il concessionario si obbliga, altresì, per la durata della concessione, ad applicare il contratto di lavoro e gli accordi medesimi anche dopo la scadenza degli stessi e fino alla loro sostituzione e, se cooperative, anche nei rapporti con i soci. I suddetti obblighi vincolano il concessionario anche se non sia aderente alle associazioni di categoria stipulanti o che receda da esse, ed



COMUNE DI VILLA D'OGNA

Provincia di Bergamo

AREA TECNICO/MANUTENTIVA

indipendentemente dalla natura industriale e artigiana, dalla struttura e dimensione dell'Impresa stessa e da ogni altra sua qualificazione giuridica, economica e sindacale. L'Amministrazione comunale si riserva il diritto di effettuare in ogni momento gli opportuni controlli in relazione a quanto sopra. In caso di inadempienza nell'applicazione dei contratti di lavoro, l'Amministrazione comunale può addivenire all'immediata risoluzione della concessione.

12 – VERIFICA DELL'ANDAMENTO DELLA MANUTENZIONE ORDINARIA ALLA STRUTTURA

È competenza dell'Ufficio tecnico comunale effettuare sopralluoghi per verificare l'effettiva effettuazione delle manutenzioni previste nel presente capitolato. Qualora si rendesse necessario l'intervento del Comune per incompetenza, imperizia e negligenza nell'effettuazione della manutenzione ordinaria da parte del concessionario, o per riparare danni cagionati da azioni dolose, le relative spese saranno addebitate al concessionario, rivalendosi sulla cauzione se necessario, fatta salva la possibilità di ulteriori azioni contro lo stesso, tra cui applicazione di penale, nonché la risoluzione della concessione.

13 – DIVIETO DI CESSIONE DELLA CONCESSIONE

È fatto divieto al concessionario di cedere a chiunque il presente contratto di concessione.

14 – RESPONSABILITA' VERSO TERZI

Il concessionario esonera il Comune da ogni responsabilità per danni alle persone ed alle cose, anche di terzi, che potessero in qualsiasi modo e momento derivare da quanto forma oggetto del presente atto. A tale scopo il concessionario stipulerà polizza assicurativa per una copertura minima pari ad un massimale di €. 1.500.000,00 (unmilione cinquecentomila/00) con compagnie o Società primarie. Il concessionario dovrà presentare al Comune una polizza d'assicurazione stipulata con primaria Compagnia. La garanzia deve essere prestata per la Responsabilità civile che possa derivare all'Assicurato in quanto civilmente responsabile ai sensi di legge, a titolo di risarcimento (capitale, interessi, spese) di danni involontariamente cagionati a terzi, fra i quali figura il Comune di Villa d'Ogna, per morte, lesioni personali e per danneggiamenti a cose in conseguenza di un fatto accidentale verificatosi in relazione alla gestione e agli adempimenti tutti previsti dal presente capitolato speciale. L'assicurazione deve anche valere per la Responsabilità civile che possa derivare all'assicurato da fatto doloso di persone delle quali debba rispondere e comprendere la rinuncia alla rivalsa nei confronti dell'Amministrazione comunale in quanto il concessionario è l'unico e solo responsabile dei rapporti con gli utenti, con il proprio personale e con i terzi nell'ambito della gestione dell'impianto. Analogamente il concessionario deve predisporre copertura assicurativa per: – Massimale di € 1.000.000,00 (euro un milione/00) per il rischio locativo quale valore di ricostruzione a nuovo; – Copertura per il "contenuto" relativamente alle attrezzature ed arredi di proprietà comunale in caso di incendio, scoppio ed esplosione per un massimale di € 50.000,00 (euro cinquantamila/00); Comunque, in qualsiasi caso, tutte le responsabilità per eventuali danni connessi alla



COMUNE DI VILLA D'OGNA

Provincia di Bergamo

AREA TECNICO/MANUTENTIVA

gestione della struttura, sono a carico del concessionario, a prescindere dai massimali assicurativi. Copia di detti contratti assicurativi deve essere depositata presso l'Ufficio Segreteria del Comune di Villa d'Ogna all'atto della sottoscrizione del verbale di consegna, così come le quietanze di pagamento periodico dei premi.

15 – OBBLIGHI DELL’AFFIDATARIO

L'affidatario è obbligato a:

- a) garantire l'apertura del bar 7 giorni su 7 con orario da martedì a domenica continuativo dalle 06:00 fino alle ore 02:00 (notturno), mentre per il giorno del lunedì il locale potrà chiudere alle ore 19:00;
- b) garantire la vendita dei biglietti relativi al servizio di autotrasporto di linea;
- c) effettuare negli orari di cui alla lettera a) un servizio di custodia dei locali, come meglio specificato nel sottostante punto 9);
- d) provvedere alla fornitura degli arredi, delle attrezzature e delle stoviglie (oltre a quelli già esistenti sopra indicati) necessari al funzionamento del servizio bar;
- e) rispettare le regole di conduzione stabilite dalle norme statali, regionali e comunali;
- f) curare la manutenzione ordinaria dei locali concessi in locazione come meglio indicata al punto 12);
- g) pulire quotidianamente le aree esterne di pertinenza;
- h) riconsegnare alla scadenza del contratto gli immobili in buono stato di conservazione, fatta salva la normale usura dovuta all'uso e l'autorizzazione amministrativa per la somministrazione di alimenti e bevande che rientrerà nella piena disponibilità dell'Amministrazione Comunale senza alcun onere per la stessa né riconoscimento di alcun diritto di avviamento
- i) consentire al Comune proprietario di accedere ai locali in caso di necessità e per controllarne lo stato di conservazione;
- j) pagare all'Amministrazione Comunale il canone di locazione di cui al precedente punto 4) con rate semestrali anticipate;
- k) deve inoltre essere garantita la gestione e manutenzione (senza diritto di utilizzo commerciale), sia dell'intera area a verde compreso potatura delle rose ed arbusti in genere, concimazione e quanto altro occorrente, anche della vasca dei pesci con mantenimento degli stessi e della flora acquatica come l'esistente, come meglio specificato all'art. 11;
- l) in considerazione del tipo di esercizio, del contesto ambientale e della natura dell'impianto, il conduttore si impegna a gestire l'attività in modo tale da non arrecare pregiudizio all'immagine e al decoro della pubblica Amministrazione, nonché a mettere in atto tutte le necessarie misure al fine di garantire la quiete pubblica ed evitare danneggiamenti alle strutture comunali;



COMUNE DI VILLA D'OGNA

Provincia di Bergamo

AREA TECNICO/MANUTENTIVA

16 – CUSTODIA DEI LOCALI

L'affidatario dovrà curare anche la custodia dei locali, con le seguenti mansioni:

- a) provvedere all'apertura e alla chiusura del locale;
- b) avvisare le forze dell'ordine nel caso entrino nel locale persone in stato gravemente alterato (per ubriachezza, sostanze psicotrope o altro) o si verificano alterchi o altre situazioni con una possibile implicazione penale;
- c) effettuare un controllo sommario sul buon stato di conservazione ed efficienza delle aree e dei locali a cui è affidata la pulizia, avvisando l'ufficio tecnico del Comune nel caso si riscontrino anomalie.

17 – PULIZIE

Oltre a mantenere nell'idoneo stato di pulizia e di igiene il bar e l'area antistante, l'affidatario, nell'ambito delle prestazioni secondarie, dovrà:

- 1) Pulire quotidianamente i locali adibiti a bar stazione. La pulizia deve comprendere: asportazione dei rifiuti solidi, svuotamento dei cestini, spazzatura e lavaggio del pavimento. Deve essere eseguita la pulizia delle piastrelle, la spolveratura degli arredi e l'asportazione di eventuali ragnatele dai muri con frequenza sufficiente perché i locali risultino sempre in idoneo stato di igiene e decoro.
- 2) Pulire quotidianamente gli spazi scoperti (area adiacente e zona del verde). La pulizia deve comprendere: asportazione dei rifiuti solidi, svuotamento dei cestini, spazzatura del pavimento. Dovrà essere effettuato lavaggio, a canna con acqua, del pavimento con frequenza sufficiente perché le aree risultino sempre in idoneo stato di igiene e decoro.
- 3) Provvedere alla raccolta e smaltimento dei rifiuti solidi urbani, secondo il rigoroso rispetto del principio della raccolta differenziata, formando i sacchi e ponendoli fuori negli orari e giorni indicati.

18 – MANUTENZIONE VERDE NATURALE

L'affidatario sarà tenuto alla gestione e manutenzione (senza diritto di utilizzo commerciale), sia dell'intera area a verde compreso potatura delle rose ed arbusti in genere, concimazione e quanto altro occorrente, anche della vasca dei pesci con mantenimento degli stessi e della flora acquatica come l'esistente, con taglio dell'erba almeno nr. 2 (due) volte al mese da aprile ad ottobre, in particolare appena prima delle manifestazioni del 25 aprile, del 2 giugno e del 4 novembre.

19 – MANUTENZIONE DEI LOCALI E DEGLI SPAZI ESTERNI

Sono a carico del conduttore gli interventi di piccola manutenzione, la manutenzione ordinaria, le spese di conservazione delle cose mobili e la pulizia dei locali e dello spazio antistante. Le riparazioni di piccola manutenzione sono quelle dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso. Si elencano a titolo esemplificativo



COMUNE DI VILLA D'OGNA

Provincia di Bergamo

AREA TECNICO/MANUTENTIVA

ma non esaustivo alcune spese a carico del gestore del bar per quanto riguarda i locali dati in concessione:

- pagamento di tutte le utenze;
- riparazione attrezzature;
- sostituzione lampadine;
- manutenzione ordinaria impianto idraulico ed elettrico o altri impianti installati a cura e spese del conduttore previo assenso del locatore;
- tinteggiatura pareti;
- manutenzione ordinaria serrature e infissi;
- riparazione e/o sostituzione finiture o altri accessori simili.

Si fa esplicito riferimento agli artt. 1575 - 1576 - 1609- 1621 del Codice Civile. Tutti i materiali (detergenti, deodoranti, carta igienica, ecc.) occorrenti per l'espletamento del servizio di pulizia (compresa qui la pulizia delle aree aperte) sono a totale carico del conduttore, così come tutte le attrezzature per la pulizia.

Sono a carico dell'Amministrazione Comunale le spese di manutenzione straordinaria e le riparazioni necessarie affinché i locali siano in buono stato di manutenzione e venga garantito al gestore del bar il pacifico godimento dei locali.

20 – DIVIETI

- a. Senza l'autorizzazione del Comune non potranno essere affisse insegne pubblicitarie, vetrofanie, manifesti e grafiche di alcun genere.
- b. È fatto divieto di installazione nell'esercizio di apparecchi e congegni da divertimento e intrattenimento e comunque di gioco compulsivo effettuare giochi d'azzardo (video poker, slot machine, "gratta e vinci", lotterie o simili).
- c. L'assegnatario/affittuario si obbliga a non servirsi del nome del Comune nei confronti dei fornitori e a non contrarre impegni di qualsiasi specie a nome del Comune, inerenti alla gestione dell'esercizio sotto pena delle conseguenze di legge e della risoluzione immediata del contratto, intendendosi il Comune sollevato da ogni responsabilità civile e penale.
- d. Al conduttore è vietato espletare nei locali del bar qualsiasi attività che non sia attinente al servizio in questione, salvo quelle espressamente autorizzate dall' Amministrazione.
- e. È vietato al gestore del bar di apportare modificazioni allo stato dei locali concessi in gestione senza l'autorizzazione scritta dell'Amministrazione Comunale. Qualora il gestore apporti modifiche di qualsiasi natura senza il consenso dell'Amministrazione Comunale, quest'ultima avrà il diritto di richiedere il ripristino a spese dell'affittuario, nonché il risarcimento dei danni.

21 – CAUSE DI RISOLUZIONE ANTICIPATA DELLA CONCESSIONE

Previa valutazione complessiva della gravità delle inadempienze, in particolare in caso di recidiva, costituiscono causa di risoluzione anticipata di diritto del contratto, oltre che i casi espressamente previsti nei



COMUNE DI VILLA D'OGNA

Provincia di Bergamo

AREA TECNICO/MANUTENTIVA

diversi punti del presente capitolato, il mancato rispetto di quanto previsto:

- All'art. 2 “Carattere della concessione – condizioni particolari”;
- All'art. 4 “Canone di gestione”;
- All'art. 7 “Termine per la sottoscrizione del contratto”;
- All'art. 10 “Cauzione”;
- All'articolo 11 “Applicazione dei contratti di lavoro”;
- All'articolo 12 “Verifica andamento della manutenzione ordinaria della struttura”;
- All'articolo 14 “Responsabilità verso terzi”;
- All'art. 15 “Obblighi a carico del concessionario”.

In tutti questi casi e nelle restanti ipotesi in cui il Comune accerti l'inadempimento, ovvero il parziale adempimento, anche ad una delle obbligazioni incombenti sul concessionario in forza del presente capitolato, assegna al concessionario medesimo un termine non inferiore 10 giorni per provvedere al corretto adempimento dell'obbligazione ed alla rimozione degli eventuali effetti pregiudizievoli derivanti dall'inadempimento, qualora possibile. Ove il concessionario lasci passare il termine senza adempiere all'invito rivoltagli dal Comune di Villa d'Ogna ai sensi del presente articolo, il Comune può legittimamente risolvere il contratto. La risoluzione del contratto è automatica in caso di fallimento o di scioglimento della società concessionaria, ovvero nel caso in cui, in corso di rapporto, dovessero venir meno i requisiti previsti dalle norme di gara e di legge/regolamento per l'affidamento. È fatta salva in ogni caso per l'Amministrazione comunale, a seguito della risoluzione automatica anticipata del contratto, ogni azione volta ad ottenere il rimborso degli oneri sostenuti e il risarcimento di tutti i danni subiti anche tramite escussione della garanzia fideiussoria.

22 – RECESSO DEL CONTRATTO

Il conduttore potrà recedere dal contratto dandone avviso mediante lettera raccomandata, almeno 12 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

23 – PENALITÀ

Il concessionario, ove non attenda agli obblighi imposti dalla legge o dai regolamenti, ovvero violi le disposizioni del presente capitolato e di contratto, senza peraltro incorrere in una delle cause di risoluzione del contratto di cui ai punti previsti nel presente capitolato, sarà passibile di pena pecuniaria quantificata da un minimo di € 100,00 (cento/00) ad un massimo di € 1.000,00 (mille/00) per contestazione, da applicarsi da parte dell'organo comunale competente in rapporto al grado di responsabilità attribuibile al concessionario e a seconda della gravità dell'infrazione, nonché da eventuali recidive. Alla contestazione dell'inadempimento il concessionario ha facoltà di presentare le proprie controdeduzioni entro e non oltre 10 (dieci) giorni dalla data di ricevimento della lettera di addebito. Esaminate le contestazioni, il Comune notificherà l'eventuale penale da corrispondersi entro 30 giorni. Salvo ipotesi in cui sono previste sanzioni maggiori, in caso di



COMUNE DI VILLA D'OGNA

Provincia di Bergamo

AREA TECNICO/MANUTENTIVA

mancato pagamento delle penali nei termini indicati, il Comune potrà rivalersi sulla fideiussione prestata, nonché valutare la risoluzione del contratto medesimo.

24 – NORME DI RINVIO

Il rapporto fra il Comune di Villa d'Ogna ed il concessionario si configura come atto di concessione amministrativa e, pertanto, il rapporto stesso non è soggetto alle norme delle leggi n. 19 del 27/1/1963, n. 392 del 27/7/1978 e n. 431 del 9/12/1998 ss.mm.ii, sia sulla tutela giuridica dell'avviamento commerciale, sia sulle locazioni, nonché di ogni altra disposizione applicabile in materia. Per quanto compatibili, il concessionario è tenuto al rispetto delle disposizioni di cui al D.Lgs. n. 36/2023. Il Comune sarà sempre esonerato da qualsiasi responsabilità per danni che al concessionario ed a terzi potessero derivare dalla presente concessione. Per quanto non specificato nel presente capitolato si rinvia alla normativa in materia, per quanto compatibili.

25 – SPESE CONTRATTUALI

Le spese inerenti al presente atto, imposte, tasse e quant'altro occorra per dare corso legale alla concessione, immediate e future, saranno a carico del concessionario.

26 – CONTROVERSIE

Tutte le controversie che dovessero insorgere tra le parti in ordine all'interpretazione o all'attuazione del presente capitolato seguiranno avanti il Foro competente di Bergamo.

27 – OSSERVANZA DI LEGGI E REGOLAMENTI

La partecipazione alla gara oggetto del presente capitolato comporta la piena e incondizionata accettazione di tutte le clausole e condizioni previste nei regolamenti e nelle disposizioni richiamate. Oltre all'osservanza di tutte le norme richiamate dal presente capitolato, il concessionario avrà l'obbligo di osservare e fare osservare costantemente dal personale addetto tutte le disposizioni di legge e i regolamenti in vigore che potessero essere emanati durante la durata della concessione compreso le norme regolamentari e ordinanze comunali e, specialmente, quelle aventi rapporti con i servizi oggetto della concessione. In particolare il concessionario e i suoi dipendenti saranno tenuti, per quanto compatibile, al rispetto del Codice di Comportamento dei dipendenti del Comune di Villa d'Ogna via via vigente, pubblicato nell'apposita sezione dell'Amministrazione trasparente.

28 - DICHIARAZIONE DI ACCETTAZIONE

Visto: si dichiara di aver preso visione e di accettare incondizionatamente le disposizioni di cui al presente capitolato d'oneri che si restituisce sottoscritto con firma digitale in segno di incondizionata accettazione. Il concessionario dichiara in particolare di conoscere ed approvare espressamente, anche ai sensi e per gli effetti



COMUNE DI VILLA D'OGNA

Provincia di Bergamo

AREA TECNICO/MANUTENTIVA

dell'art. 1341 c.c. le clausole di cui agli art. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26.

Il legale rappresentante