



COMUNE DI CASLINO D'ERBA

PROVINCIA DI COMO

ALLEGATO N. 1 – ANNO 2025

CAPITOLATO SPECIALE D'ONERI PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE DELL'ESERCIZIO DI SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE UBICATO AL PIANO TERRA DEL CENTRO POLIFUNZIONALE COMUNALE “LA CURT” SITO IN PIAZZA INVERNIZZI

ART. 1 - OGGETTO E FINALITA'

1. Il presente capitolato, unitamente al bando di gara - lettera di invito, disciplina l'affidamento in concessione della gestione del centro polifunzionale comunale “La Curt” sito in Caslino d'Erba in piazza Invernizzi, con annesso esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande ubicato al piano terra dell'edificio stesso. La gestione dovrà essere svolta dall'aggiudicatario con propri capitali, mezzi tecnici e con proprio personale, mediante la propria organizzazione ed a proprio rischio.
2. La concessione è connessa alle attività culturali e socio-ricreative che si svolgeranno presso la struttura polifunzionale, con lo scopo di implementare l'aggregazione socio-culturale della comunità. Il servizio oggetto di concessione dovrà essere svolto tenendo in adeguato conto le suddette finalità, sempre nel rispetto del pubblico decoro.

ART. 2 - REQUISITI SOGGETTIVI E PROFESSIONALI DEL GESTORE

1. La gestione dell'esercizio sarà affidata dal Comune ad un soggetto imprenditoriale tra quelli previsti dall'art. 34, comma 1, del D. Lgs. n. 163/2006, che abbiano svolto per almeno due anni attività analoga sul territorio nazionale. Per attività analoga si intende esclusivamente la gestione di bar e/o ristoranti.
2. Il gestore dell'esercizio (e gli eventuali preposti) dovranno possedere i requisiti soggettivi morali e professionali per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, previsti dall'art. 71, del D. Lgs. 26 marzo 2010, n. 59, "Attuazione della direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi del mercato interno", nonché dalle altre norme statali e regionali vigenti in materia.
3. Il possesso dei requisiti di cui sopra dovrà essere dichiarato dai partecipanti alla gara mediante autocertificazione resa ai sensi della vigente normativa in materia. Il Comune provvederà a controllare l'effettiva sussistenza dei requisiti.



COMUNE DI CASLINO D'ERBA

PROVINCIA DI COMO

4. I locali concessi in uso vengono assegnati nello stato di fatto esistente, funzionanti e vuoti (senza arredamenti ed attrezzature specifiche). Il gestore assume l'obbligo di:

- Arredare il locale bar con almeno n. 10 tavoli e n. 40 sedie entro trenta giorni dalla presa in carico della gestione del centro;
- Provvedere all'installazione del bancone bar e di una cucina industriale per la preparazione dei cibi entro trenta giorni dalla presa in carico della gestione del centro.

L'installazione degli arredi suddetti deve avvenire d'intesa con gli uffici comunali, i quali devono valutare che gli stessi siano di qualità e pregio sufficienti.

5. Il gestore assume inoltre i seguenti obblighi:

- a) Garantire il servizio, secondo gli orari consentiti dalle normative vigenti per i pubblici esercizi, per almeno 290 giorni all'anno. Il periodo di chiusura per ferie va concordato preventivamente con l'Amministrazione Comunale; l'eventuale giorno di chiusura settimanale è comunque modificabile qualora per tale giornata siano programmati eventi o manifestazioni;
- b) Garantire l'apertura in concomitanza con le iniziative organizzate dal Comune e dalle associazioni aventi sede nel territorio comunale;
- c) Mettere in pratica tutti gli accorgimenti utili a contenere la rumorosità, al fine di non interferire con le iniziative che si svolgono in altre sale, compreso, a semplice richiesta degli organizzatori, la sospensione della somministrazione durante le rappresentazioni;
- d) Mantenere una fornitura di generi alimentari di ottima qualità ed un servizio completo, professionale ed inappuntabile;
- e) Presentare all'Amministrazione Comunale, entro il 31 gennaio di ogni anno, il listino prezzi per bar e cucina;
- f) Svolgere tutti i servizi sopracitati nel rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti per i pubblici esercizi, con diligenza e modalità tali da rispondere al decoro richiesto dal pubblico servizio;
- g) Aprire e chiudere tutti i locali del centro polifunzionale non concessi in gestione su indicazione dell'Amministrazione Comunale;



COMUNE DI CASLINO D'ERBA

PROVINCIA DI COMO

- h) Custodire tutto il centro polifunzionale al fine di evitare furti, scassi e rotture varie da parte di terzi, con obbligo di segnalazione immediata all'Amministrazione Comunale di ogni evento o sospetto evento;
- i) Pulire tutti i locali del centro polifunzionale non concessi in gestione e l'area a parcheggio esterna limitrofa al centro con cadenza bi-settimanale;
- j) Gestire l'ingresso e l'uscita dei gruppi che affitteranno i locali al piano primo o il locale al piano terra limitrofo alla scala di sicurezza, provvedendo a:
 - Accensione del riscaldamento qualche ora prima dell'uso e spegnimento ad uso ultimato nei periodi invernali;
 - Verifica del rispetto degli orari di utilizzo delle sale concessi dalla Amministrazione Comunale;
 - Verifica dell'avvenuto pagamento del dovuto all'Amministrazione Comunale per l'utilizzo della sala;
 - Apertura e chiusura dei locali;
 - Verifica dello stato dei locali: l'utilizzatore della sala, a manifestazione terminata, deve procedere alla pulizia dei locali utilizzati, i quali devono essere lasciati puliti ed in ordine. Il gestore deve verificare quanto sopra e, in caso di pulizie non eseguite correttamente e/o locali lasciati in disordine, deve provvedere a sistemare i locali ed informare l'Amministrazione Comunale dell'accaduto. L'utilizzo dei locali da parte dell'Amministrazione Comunale e/o di associazioni aventi sede nel territorio comunale non comporta l'obbligo di pulizia dei locali, che resta a carico del gestore;
- k) Stipulare e produrre al Comune polizza assicurativa a garanzia della propria responsabilità civile come indicato al successivo art. 12;
- l) Osservare integralmente le norme sul trattamento economico stabilito dai CCNL e territoriali per il settore in vigore per la zona ove si svolge il servizio per il personale dipendente utilizzato;
- m) Rispettare le disposizioni legislative e regolamentari in materia di assicurazioni sociali e previdenziali, prevenzione infortuni e tutela delle condizioni di igiene e salute dei lavoratori sul luogo di lavoro.
- n) Il gestore dovrà dotare il locale a propria cura e spese di un punto vendita per quotidiani e riviste, con regolare fornitura giornaliera dei principali quotidiani nazionali e locali, nonché di riviste settimanali e mensili di



COMUNE DI CASLINO D'ERBA

PROVINCIA DI COMO

interesse generale (es. attualità, cultura, tempo libero, enogastronomia, ecc.). Il gestore dovrà stipulare accordi con distributori autorizzati per garantire la regolarità del servizio.

ART. 5 - RAPPORTI CON LE ASSOCIAZIONI

1. L'Amministrazione Comunale riconosce alle associazioni aventi sede nel territorio comunale l'utilizzo gratuito del centro per l'organizzazione di manifestazioni di carattere pubblico.
2. Ogni associazione può organizzare un numero congruo di eventi presso la sala polifunzionale sita al piano primo o la saletta al piano terra di fianco alla scala di accesso. Durante le suddette manifestazioni il bar e/o la cucina devono rimanere aperti al pubblico ed il relativo incasso spetta al concessionario.
3. Per le manifestazioni di cui al precedente comma 3, vigono i seguenti obblighi:

Obblighi del concessionario:

- a) Garantire il controllo, la supervisione e la collaborazione con le associazioni;
- b) Tenere aperto il bar con vendita di bevande, caffè, alcolici, quotidiani e riviste;
- c) Provvedere alle spese per il consumo di gas, acqua ed elettricità.

ART. 6 - SCONTO A FAVORE DEGLI ANZIANI

1. L'Amministrazione Comunale concede la possibilità di usufruire di uno sconto personale sulle consumazioni del bar, pari al 20% sul prezzo di listino di cui al precedente art. 5 comma 5 lett. e), in favore dei clienti di età pari o superiore a 70 anni.
2. Il concessionario ha l'obbligo di praticare alla cassa lo sconto sopra riportato.



COMUNE DI CASLINO D'ERBA

PROVINCIA DI COMO

ART. 7 - SUDDIVISIONE DELLE SPESE DEI SERVIZI

1. Il concessionario, al momento della presa in carico della struttura, deve provvedere a:
 1. Voltura e riapertura del contatore gas esistente che gestisce la cucina con spese della voltura e dei consumi a carico del concessionario;
 2. Voltura e riapertura del contatore energia elettrica esistente che gestisce l'intero centro polifunzionale con spese della voltura e dei consumi a carico del concessionario;
 3. Le spese dei consumi dell'acqua vengono ricomprese forfetariamente nel canone di concessione concordato;
 4. Per quanto concerne il gas da riscaldamento lo stesso viene ripartito tramite apposito parzializzatore già installato. Gli uffici comunali provvederanno alla suddivisione dei consumi ed all'invio di lettera con indicazione della somma dovuta dal gestore. Il pagamento delle spettanze dovrà essere effettuato entro 30 giorni dal ricevimento dell'avviso di pagamento

ART. 8 - DURATA DEL CONTRATTO

1. La durata della concessione è stabilita in anni 6 (sei), rinnovabile alla scadenza una sola volta per un analogo periodo, qualora non intervenga comunicazione di disdetta dell'una o dell'altra parte, comunicata in forma scritta, con lettera raccomandata A/R, da inviarsi almeno sei mesi prima della scadenza. A scadenza del contratto nessuna indennità è dovuta dal Comune al Concessionario uscente, il quale avrà diritto di asportare dall'esercizio tutto quanto conferito (arredamento e cucina)

ART. 9 - SUBINGRESSO DI NUOVO GESTORE - VARIAZIONI COMPAGINE SOCIALE

2. Il subingresso di altro soggetto gestore è consentito ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale.
3. Il gestore è tenuto a comunicare al Concedente ogni variazione della compagine sociale in modo tempestivo. Non sono consentite variazioni della veste giuridica del contraente originario o variazioni della



COMUNE DI CASLINO D'ERBA

PROVINCIA DI COMO

compagine societaria finalizzati ad eludere quanto previsto dall'articolo 2 del presente capitolato.

ART. 10 - INNOVAZIONE DEI LOCALI

4. Qualsiasi intervento di sistemazione o adattamento dei locali proposto dal Concessionario deve essere preventivamente autorizzato dal Comune ed essere eseguito sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale. Tutte le migliorie (agli immobili, agli impianti, ecc.) al termine della concessione resteranno acquisite al patrimonio comunale, senza che il concessionario possa pretendere rimborsi di sorta.

ART. 11 - CANONE ANNUALE - IMPORTO A BASE D'ASTA

5. Il canone per la concessione posto a base di gara, con offerta migliorativa in aumento, è pari ad € 7.800,00 (settemilaottocento/00) annui, oltre IVA se applicabile. Il canone sarà aggiornato annualmente, ope legis, a decorrere dall'inizio del secondo anno di concessione. Le variazioni in aumento del canone sono pari al 100% dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati pubblicato mensilmente sulla Gazzetta Ufficiale; il mese di riferimento è gennaio dell'anno precedente.
6. Il canone deve essere pagato in due rate semestrali anticipate entro e non oltre le scadenze che saranno specificate in sede di contratto. In caso di inosservanza di tale termine, il concessionario sarà soggetto al pagamento degli interessi moratori previsti dalla legge. In caso di ritardo nel pagamento superiore a 30 giorni, il Comune invierà la diffida al pagamento che dovrà effettuarsi entro i successivi 30 giorni, a pena di risoluzione di diritto del contratto di concessione.
7. Il Concedente terrà tempestivamente informato il Concessionario, a mezzo di lettera raccomandata A/R, dell'applicazione delle eventuali penalità e dei motivi che le hanno determinate.



COMUNE DI CASLINO D'ERBA

PROVINCIA DI COMO

ART. 12 - RESPONSABILITA' E ASSICURAZIONI

8. Il Concessionario è responsabile dei danni che dovessero comunque derivare a terzi o al Comune in dipendenza della gestione ed assume a proprio carico il risarcimento per intero dei danni stessi.
9. Il gestore, pertanto, deve munirsi di polizza assicurativa per responsabilità civile che copra tutti i rischi per danni a terzi, agli impianti, alle attrezzature, all'immobile, per un massimale di € 2.000.000,00 (due milioni/00), presentandone una copia al Comune al momento della sottoscrizione del contratto. Il Concessionario deve inoltre produrre al Concedente copia della quietanza del pagamento del premio entro 30 giorni dalla scadenza annuale.
10. Il Concessionario esonera espressamente il Concedente da ogni responsabilità per danni, diretti od indiretti, che possano derivare agli utenti da fatti od omissioni, dolosi o colposi, propri, di propri dipendenti o di terzi.

ART. 13 - GARANZIA FIDEJUSSORIA

1. A garanzia dell'esatto e puntuale adempimento degli obblighi assunti con il contratto, il Concessionario è obbligato a costituire garanzia fidejussoria ex art. 113 del D. Lgs. n. 163/2006 per un importo pari al 10% del canone previsto per l'intero periodo contrattuale, presentandone una copia al Comune al momento della sottoscrizione del contratto.
2. La fidejussione bancaria o la polizza assicurativa deve prevedere espressamente:
 - la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
 - la validità per tutta la durata contrattuale e/o comunque sino allo svincolo da parte del Comune;
 - l'assunzione dell'impegno incondizionato del soggetto fidejussore a versare al Comune l'importo della cauzione su semplice richiesta scritta, senza possibilità di opporre eccezioni di sorta.



COMUNE DI CASLINO D'ERBA

PROVINCIA DI COMO

ART. 14 - CONTROLLI

1. Il Concedente può in qualunque momento ispezionare o fare ispezionare i locali per accertare lo stato di manutenzione degli stessi e l'adempimento degli altri obblighi contrattuali.

ART. 15 - RECESSO

1. A decorrere dal secondo anno successivo all'affidamento del servizio è consentito al Concessionario recedere dal contratto, dandone formale preavviso a mezzo lettera raccomandata A/R, con almeno sei mesi di anticipo, fermo restando il pagamento del canone per il semestre di preavviso.
2. In caso di recesso nessuna indennità è dovuta dal Comune al Concessionario uscente, il quale avrà diritto di asportare dall'esercizio tutto quanto conferito (arredamento e cucina).
3. La cauzione prestata ai sensi dell'art. 14 sarà svincolata entro 60 (sessanta) giorni dalla cessazione dell'attività, previo accertamento, in contraddittorio tra le parti, della inesistenza di danni imputabili alla responsabilità del gestore.

ART. 16 - CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

1. Il mancato rispetto degli obblighi assunti con il presente capitolato, qualora ricorrano le ipotesi di cui al presente articolo, viene sanzionato con la risoluzione del contratto di concessione, oltre il risarcimento di eventuali danni ai sensi del Codice Civile. La risoluzione viene comunicata dall'Amministrazione Comunale con preavviso di 60 giorni a mezzo lettera raccomandata A/R.
2. Il contratto si riterrà risolto ex articolo 1456 C.C., a semplice richiesta del Concedente, in caso di inadempimento anche ad una sola delle seguenti obbligazioni:
 - violazione degli obblighi previsti dal presente capitolato all'art. 5, commi 2, 4, 5 (lettere a, b, d, k, l ed m), ed all'art. 8;
 - interruzione immotivata dell'attività;
 - perdita dei requisiti soggettivi di cui all'art. 2;



COMUNE DI CASLINO D'ERBA

PROVINCIA DI COMO

- cessione di singole attività a terzi;
 - mancato pagamento del canone, secondo quanto previsto dall'art. 12, comma 2.
3. Al di fuori delle ipotesi previste nel comma precedente, la risoluzione è altresì possibile in caso si riscontrino manchevolezze reiterate agli obblighi assunti dal gestore con il presente capitolato, in grado di compromettere o nuocere alle finalità che l'Amministrazione Comunale intende perseguire con la concessione del servizio. In tali casi l'Amministrazione Comunale, previa contestazione delle manchevolezze al gestore, può assegnare un congruo termine per porre rimedio. Tale termine è commisurato alla necessità o meno di tempi tecnici per eliminare gli inconvenienti riscontrati. In caso di mancata ottemperanza alle contestazioni, l'Amministrazione può risolvere il contratto.
4. In caso di risoluzione del contratto, il Concessionario non avrà diritto a compensi o indennità ad alcun titolo ed al Concedente sarà riservata ogni azione per il risarcimento dei danni. Il Concessionario uscente avrà diritto di asportare dall'esercizio il mobilio conferito in sede di inizio attività. Per lo svincolo della cauzione si procede secondo quanto previsto dal precedente articolo 16.

ART. 17 - PENALI CONTRATTUALI

1. La risoluzione della concessione, conseguita in applicazione del disposto di cui all'articolo precedente, comporta il pagamento a carico del Concessionario (ed a favore del Concedente) di una penale pari ad € 5.000,00 (cinquemila/00), fatti salvi i maggiori danni subiti dal Concedente.
2. Per ogni giorno di ritardo nella riconsegna dei locali è dovuta dal Concessionario al Concedente ai sensi dell'art. 1382 e seguenti C.C. una penale giornaliera di € 200,00 (duecento/00), fatti salvi i maggiori danni derivanti dal ritardo.
3. Salvo il disposto del precedente art. 17, per ogni altra singola violazione contrattuale, l'Amministrazione comunale può applicare una penale pecuniaria stabilita, in base all'entità ed alla reiterazione dell'inadempienza, tra un minimo di € 100,00 (cento/00) ed un massimo di € 1.000,00 (mille/00). Tale provvedimento deve essere preceduto da regolare contestazione dell'inadempienza, inviata dal Responsabile



COMUNE DI CASLINO D'ERBA

PROVINCIA DI COMO

del Servizio del Comune, a mezzo pec, rispetto alla quale il Concessionario ha facoltà di presentare le controdeduzioni entro e non oltre cinque giorni dal ricevimento della contestazione, anche tramite posta elettronica certificata. L'importo della penale viene pagato unitamente alla rata del semestre al quale si riferisce.

ART. 18 - CONTROVERSIE

4. Nel caso insorgano controversie sull'interpretazione del presente capitolato, del contratto che sarà stipulato a seguito dell'affidamento della concessione e sulle modalità di attuazione della stessa si farà ricorso al competente foro di Como come regolato dalla Giurisdizione Civile.

ART. 19 - REGISTRAZIONE E SPESE

5. Tutte le spese, tasse e diritti inerenti e conseguenti alla stipula mediante atto pubblico-amministrativo del contratto, sono a carico del Concessionario.

ART. 20 - NORME DI RINVIO

6. Per quanto non previsto dal presente capitolato si fa riferimento al Codice Civile, alle norme in materia di organizzazione degli enti locali ed alle norme del settore.
7. In caso di contrasto tra le disposizioni del presente capitolato e le statuizioni normative, anche sopravvenute, di efficacia primaria, prevarranno queste ultime. In caso di contrasto tra le disposizioni del presente capitolato e quelle contenute nel bando di gara - lettera di invito, prevarranno queste ultime.

L'Amministrazione Comunale

Il Gestore