



## COMUNE DI LODI

### Settore 6

#### CAPITOLATO D'ONERI PER LA CONCESSIONE DELLA GESTIONE DEL PUNTO DI RISTORO DENOMINATO "BAR DEL PAESAGGIO" UBICATO ALL'INTERNO DEL PARCO ISOLABELLA.

##### *ART. 1 - OGGETTO DEL CAPITOLATO.*

Oggetto del presente capitolato è l'assegnazione in concessione della gestione del "Bar del Paesaggio" ubicato all'interno del parco Isolabella, nelle vicinanze di Via General Massena di seguito denominata Bar del Paesaggio.

##### *ART. 2 - DESCRIZIONE DEL SERVIZIO.*

Il servizio oggetto della concessione riguarda la gestione del "Bar del Paesaggio" presente all'interno dell'area attrezzata del Parco Isolabella, secondo le modalità e gli orari descritti al successivo art. 7, al fine di fornire ai cittadini e agli utenti del Parco Isolabella un servizio di ristoro e somministrazione di alimenti semplici e bevande come specificato nell'art. 3.

##### *ART. 3 - DESCRIZIONE DELLA STRUTTURA.*

Il punto di ristoro è contestualizzato all'interno dell'area a verde del Parco Isolabella in prossimità dell'argine a difesa spondale dell'area dal fiume Adda, ed è costituito:

- da un unico piano, composto da una sala ristoro da 50,00 mq, detta "il nido" e da un volume cubico ospitante i servizi igienici per il pubblico e per gli addetti, con spogliatoio ed un deposito, per una superficie totale di mq 16,56, oltre a 4,00 mq di corridoio (come da planimetria allegata);
- oltre ad un area esterna per complessivi 100 mq a pianta quadrata aventi lati 10x10 ml, per la somministrazione di bevande e alimenti preparati, l'area verrà fornita a prato e senza delimitazioni;

L'arredo interno è fornito dal Comune di Lodi nella sola dotazione del bancone in metallo e dei corpi illuminanti; il bancone principale è stato fornito senza ne attrezzature ne pedana, ma con le predisposizioni elettriche, idrauliche e di scarico fognario.

Tale arredo potrà essere modificato, per esigenze del gestore, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

All'interno è stata prevista una tipologia di arredo come progettato dallo studio MCA Architects di Bologna, che ha progettato la struttura, e sarà da fornire da parte del gestore, previo azione di controllo da parte dell'Amministrazione.

Per l'attività di ristoro potrà essere utilizzata anche l'apposita area, plateatico, come specificato nella planimetria allegata, detta area sarà già fornita di un arredo fisso in metallo, tavolo con panche, di dimensioni 3,50x2,40 ml, posizionato al centro dell'area concessa, area che non sarà delimitata in quanto da lasciare a prato;

le attrezzature di arredo interne ed esterne da completare, come tavoli e sedie, dovranno essere concordate con l'Amministrazione comunale ed esteticamente compatibile con il contesto nel quale verranno collocati.

Inoltre il progetto generale prevede, ora non in dotazione, la possibilità futura di realizzare dei barbecue in metallo da posizionare in fronte all'ingresso del bar e da gestire da parte della gestione dello spazio.

#### *ART. 4 - MODALITA' DI AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO.*

Il servizio verrà affidato previo esperimento di una procedura aperta, pubblicizzata con apposito bando che affisso all'Albo Pretorio del Comune di Lodi e pubblicato sul sito internet del Comune.

#### *ART. 5 - DURATA E CONDIZIONI ECONOMICHE DELL'APPALTO.*

Il servizio oggetto del presente capitolato verrà affidato per 9 (nove) anni.

Il Comune di Lodi si riserva la facoltà di rinnovare la concessione, per analogo periodo di tempo, per non più di una volta, alle stesse condizioni contrattuali, escludendo le modalità del tacito rinnovo. In ogni caso, non si procederà al rinnovo nell'ipotesi di gravi inadempienze del gestore o di diversa destinazione d'uso dei locali per motivi di interesse pubblico.

Alla scadenza della concessione, anche qualora questa sia anticipata rispetto a quella prevista, non è dovuta al gestore nessuna indennità di avviamento.

Il canone di concessione a base di gara è fissato in € 8.500/00 annuali da corrispondere a rate mensili uguali. Il pagamento del canone decorre dal terzo mese dalla stipula del contratto.

Il canone così determinato rimane invariato per i primi 12 mesi. A decorrere dal secondo anno, il canone sarà aggiornato nella misura del 75% dell'aumento del costo della vita accertato dall'ISTAT nel mese di riferimento.

Il versamento del canone dovrà essere effettuato in rate mensili posticipate, secondo le modalità previste dal comma 3.3 del bando di gara. Qualora si verificassero ritardi eccedenti 10 (dieci) giorni e fino a 30 (trenta) giorni dalla data concordata per il versamento delle rate mensili, l'Amministrazione Comunale avrà diritto al pagamento degli interessi sulle somme dovute, calcolati nella misura del tasso legale in vigore per ogni giorno di ritardo.

Se il ritardo dovesse protrarsi oltre i 30 (trenta) giorni, l'Amministrazione Comunale sarà legittimata alla revoca della concessione oltre che alla risoluzione ipso iure del contratto.

Prima della stipula del contratto, l'aggiudicatario dovrà prestare la cauzione definitiva, ai sensi dell'art.113 del D.Lgs. n.163/06, pari al 10% del valore contrattuale, calcolato sull'ammontare dei canoni per l'intera durata del contratto stesso.

La cauzione è posta a garanzia del regolare e completo adempimento della presente concessione, deve avere le caratteristiche prescritte dall'art.113 succitato e deve avere la forma della fideiussione bancaria o della polizza fideiussoria assicurativa.

In caso di mancato o cattivo svolgimento del servizio verranno applicate le penali previste al successivo art. 13.

#### **ART. 6 - LAVORI DI ALLESTIMENTO DEL PUNTO DI RISTORO.**

Il punto di ristoro viene affidato nelle condizioni di fatto in cui si trova al momento della consegna e come visto durante il sopralluogo obbligatorio. Prima della sua apertura al pubblico devono essere eseguiti sullo stesso da parte del Concessionario i seguenti lavori:

- a) Allestimento interno del locale e dell'area esterna comprendente tutte le attrezzature, gli arredi e gli apparecchi necessari all'esercizio dell'attività, secondo le specifiche fornite dall'Amministrazione, ivi compresi gli eventuali adeguamenti impiantistici e tecnologici che si rendessero necessari, conformi alle normative vigenti;
- b) Il bancone bar in metallo, con le caratteristiche e dimensioni scelte dall'Amministrazione, sarà fornito direttamente dal Comune di Lodi. Il costo complessivo sostenuto, pari ad € 20.200,00, oltre all'IVA del 22%, dovrà essere rimborsato per l'intero dall'aggiudicatario alla stipula dell'atto di concessione;
- c) L'attrezzatura e gli arredi dovranno essere certificati con il marchio CE, che attesta il rispetto della Direttiva Macchie, la Direttiva Compatibilità Elettromagnetica, la Direttiva Sicurezza Elettrica, la Direttiva Recipienti a pressione e la Direttiva Alimentare;
- d) La denominazione del locale sarà "Bar del Paesaggio". L'eventuale apposizione all'esterno del locale di qualsiasi forma di insegna dovrà essere concordata con l'Amministrazione e conforme al Regolamento esistente in materia, mentre saranno a carico del concessionario le spese relative.

#### **ART. 7 - PERIODI E ORARI DI APERTURA AL PUBBLICO. INIZIATIVE E MANIFESTAZIONI PARTICOLARI.**

Il Concessionario dovrà garantire l'apertura al pubblico del punto di ristoro almeno sei giorni a settimana, compreso il sabato e la domenica, dalle h. 10 alle h. 23, e, comunque, con un massimo di interruzione di giorni 7 durante il periodo estivo (1 giugno - 30 settembre) e nel corso di iniziative realizzate all'interno del parco da parte dell'Amministrazione.

Il Concessionario, inoltre, previo assenso dell'Amministrazione Comunale, potrà organizzare eventi e manifestazioni all'interno del locale o nell'area esterna adiacente allo stesso. E' possibile l'utilizzo di parte dell'area del Parco, previa richiesta agli uffici competenti. Sarà cura del concessionario procurarsi le necessarie autorizzazioni e nullaosta, previsti dalla vigente normativa, per poter esercitare le attività ulteriori rispetto alla somministrazione di alimenti e bevande (ad esempio, le autorizzazioni per il pubblico spettacolo/intrattenimento).

In ogni caso le iniziative dell'Amministrazione programmate presso il parco avranno precedenza su qualsiasi altra manifestazione, purché comunicate al Concessionario con una settimana di anticipo.

All'interno del locale il Concessionario ha facoltà di effettuare ulteriori attività commerciali consentite dalla normativa vigente.

E' vietata, tuttavia, l'installazione di macchine per il gioco d'azzardo (videopoker e simili).

#### *ART. 8 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO NELLA GESTIONE DEL PUNTO DI RISTORO.*

Il Concessionario dovrà gestire la struttura e l'area pertinenziale con criteri di efficienza, adeguati alla tipologia e alle caratteristiche del sito ed alla sua valenza ambientale.

Il Concessionario è tenuto alla manutenzione e conservazione in buono stato dei materiali e delle dotazioni, nonché alla loro integrazione in caso di deperimento e rottura.

Sono a carico del concessionario la manutenzione ordinaria del locale e degli impianti e le manutenzioni, ordinarie e straordinarie di arredi, attrezzature e macchinari. E' inoltre a carico del concessionario la pulizia quotidiana dei locali oggetto della concessione compresi i servizi igienici per il pubblico. E' altresì a carico del concessionario la pulizia giornaliera dell'area esterna occupata con strutture temporanee, plateatico. Il concessionario è tenuto salvi i casi di urgenza, a richiedere gli interventi di manutenzione straordinaria con preavviso scritto di almeno un mese.

Si precisa fin d'ora che il carico/scarico all'interno del parco sarà da effettuare in orario mattutino e non oltre le ore 12.00 e che nessun mezzo che non sia utilizzato per il carico e scarico potrà sostare all'interno del Parco. (Nel caso di manifestazioni particolari o concordate con l'Amministrazione si dovranno fornire le targhe e di mezzi utilizzati per necessità speciali)

Le vettovaglie, le stoviglie, gli utensili e le attrezzature varie per la somministrazione delle bevande e dei cibi sono fornite a cura e spese del concessionario.

La gestione **enogastronomica** del punto di ristoro dovrà essere di qualità, ispirata alla migliore tradizione culinaria, nazionale ed internazionale, alla valorizzazione dei prodotti tipici della zona nonché all'educazione al consumo dei prodotti naturali.

Sia per il servizio di ristorazione semplice che per il servizio bar, il menù dei piatti freddi e delle bevande, che dovrà essere affisso dal concessionario

all'interno delle aree di distribuzione e delle sale di consumazione, dovrà fornire precise indicazioni al pubblico sull'elenco degli ingredienti utilizzati per la preparazione dei singoli piatti e dei singoli prodotti alimentari, al fine di consentire scelte adeguate in caso di intolleranze ed allergie alimentari, conformemente alla normativa igienico-sanitaria in materia di alimenti.

Il Concessionario può impegnarsi all'attivazione di convenzioni con il fornitore dei buoni pasto utilizzati dai dipendenti del Comune di Lodi. (Nel caso il Comune di Lodi si rivolga ad un nuovo fornitore di buoni pasto, il concessionario si impegna a sottoscrivere la convenzione con il nuovo fornitore tempestivamente e comunque entro 30 giorni dall'avvenuta comunicazione).

Il Comune di Lodi potrà effettuare sopralluoghi al fine di constatare le modalità e la correttezza della gestione. Qualora emergessero irregolarità, l'Amministrazione Comunale, previa contestazione al Concessionario, potrà applicare le penali previste al successivo articolo 13.

Sono a carico del Concessionario le spese per la fornitura di tutti i servizi erogati a contatore dei locali dati in concessione. A tal fine il concessionario dovrà provvedere all'intestazione dei relativi contratti, per come specificato:

- provvedere direttamente alla richiesta di allaccio a proprio nome e alla stipula del relativo contratto per quanto concerne la fornitura di gas per riscaldare/raffreddare il locale;
- provvedere direttamente alla richiesta di voltura a proprio nome dell'esistente misuratore elettrico e alla stipula del relativo contratto;
- provvedere direttamente alla voltura del misuratore a proprio nome relativo alla fornitura di acqua;

Il Concessionario dovrà effettuare comunicazione ai competenti uffici comunali al fine dell'intestazione dell'utenza della tassa sui rifiuti a suo carico.

Dovrà, inoltre, provvedere alla comunicazione all'Amministrazione di un proprio contatto telefonico per qualsiasi esigenza inerente la struttura.

In caso di non rinnovo del contratto alla scadenza dello stesso, o in ogni altro caso di risoluzione, decadenza o revoca, il concessionario si impegna incondizionatamente a prestare il consenso alla successiva volturazione dei contratti anche a nome del nuovo concessionario.

Alla scadenza della concessione l'aggiudicatario dovrà provvedere alla riconsegna dei locali nello stato di fatto in cui li ha presi in consegna, fatto salvo il normale degrado di utilizzo.

Le attrezzature e gli arredi consegnate all'avvio della gestione rimarranno nella disponibilità dell'Amministrazione.

#### *ART. 9 - OBBLIGHI DEL COMUNE DI LODI.*

Il Comune di Lodi si obbliga nei confronti del concessionario a mettere a disposizione i locali come indicati e descritti al precedente art. 3.

#### *ART. 10 - TRATTAMENTO E TUTELA DEL PERSONALE.*

Nei confronti del personale impiegato ed in relazione alla tipologia del contratto di lavoro, il concessionario è tenuto all'assolvimento di tutti gli obblighi contrattuali, contributivi, fiscali, ecc. e quant'altro previsto per il settore di appartenenza.

E' fatto obbligo all'aggiudicatario di impiegare personale qualificato e fornirne all'Amministrazione l'elenco, segnalando tempestivamente le eventuali variazioni dello stesso.

Il personale impiegato dovrà essere munito di un tesserino sanitario rilasciato dall'Ufficio Igiene o da altro ufficio a ciò preposto.

I predetti obblighi vincolano l'impresa.

Il Comune di Lodi si riserva la facoltà di disporre controlli in tal senso; a tale scopo si precisa che, in caso di violazione di quanto precede, il Comune di Lodi provvederà ad informare la Direzione Provinciale del Lavoro competente per territorio.

In caso di recidiva nella irregolarità si procederà alla risoluzione del contratto.

Il Concessionario è tenuto alla più rigorosa e stretta osservanza di tutte le norme di sicurezza nonché degli obblighi assicurativi previsti dalle leggi e dai contratti ed accordi locali, restando il Comune di Lodi e gli Uffici da esso dipendenti, sollevati ed indenni da ogni e qualsiasi responsabilità.

Il personale impiegato nell'esercizio non instaura alcun rapporto di dipendenza con il Comune di Lodi.

#### *ART. 11 - CONDIZIONI GENERALI.*

Sono a carico del Concessionario le providenze per evitare il verificarsi di danni alle persone e alle cose nell'esercizio del servizio.

Il Concessionario si assume ogni più ampia responsabilità in caso di infortuni sia al personale addetto alle mansioni che a terzi, che per fatto proprio o dei propri dipendenti possano derivare, nonché per ogni danno eventualmente arrecato a beni pubblici e privati. A tal fine il Comune di Lodi e gli Uffici da esso dipendenti sono esclusi ed indenni da ogni responsabilità e ciò in considerazione della piena autonomia di gestione con cui si concede il servizio.

Il Concessionario dovrà a tale scopo stipulare idonea polizza di assicurazione di responsabilità civile verso terzi (ove per terzo deve intendersi anche il Comune di Lodi) e verso prestatori di lavoro, per danni provocati a persone e/o cose, occorsi a qualsiasi titolo, per sinistri che abbiano a verificarsi a causa e nell'esercizio dell'attività connessa al servizio affidato, prevedendo un massimale unico per sinistro non inferiore a €1.500.000,00. Copia della polizza, di durata non inferiore alla durata della concessione, dovrà essere consegnata prima della sottoscrizione dell'atto di concessione.

La garanzia dovrà essere estesa ad eventuali soggetti terzi di cui il concessionario potrà avvalersi, a qualsiasi titolo, nel conseguimento del fine previsto dalla concessione.

Le somme riferite ad eventuali franchigie e/o scoperti restano in ogni caso a carico del Concessionario.

Il Concessionario dovrà inoltre stipulare una polizza di assicurazione per rischio locativo, incendio e scoppio, per un importo pari al valore dell'immobile assicurato pari a €200.000,00 (duecentomila/00).

E' facoltà del concessionario stipulare una polizza per il furto o altre forme di danneggiamenti e atti vandalici.

E' sua facoltà presentare un'unica polizza a copertura dei rischi suddetti.

#### *ART. 12 - DIVIETO DI SUBAPPALTO E DI CESSIONE DI CONTRATTO.*

La Concessione viene affidato in esclusiva al Concessionario, che vi provvederà a propria cura e spese.

E' vietato cedere o subappaltare ad altri l'esecuzione, anche solo parziale, del servizio contemplato in questo capitolato.

L'inosservanza di tale divieto comporta la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, fatto salvo il risarcimento di eventuali maggiori danni.

E' altresì vietato cedere in toto a terzi il contratto di concessione del servizio.

E' facoltà del concessionario recedere dal contratto prima della scadenza. In tal caso, per le attrezzature, arredi, addizioni e migliorie nel frattempo realizzate, si applica quanto disposto dal precedente art. 8 per la scadenza della concessione.

#### *ART. 13 - PENALI.*

Il Comune di Lodi ha facoltà di applicare le seguenti penali:

- € 100,00 (cento/00) per ogni giorno di chiusura ingiustificata del punto di ristoro, non preventivamente autorizzata. Si intende ingiustificata la chiusura nei giorni indicati nell'art. 7 e nella proposta presentata in sede di gara;

- fino a € 50,00 (cinquanta/00) in caso di mancata o insoddisfacente pulizia quotidiana dei locali affidati, dei servizi igienici annessi e delle aree pertinenziali;

- fino a € 1.000,00 (mille/00) per disservizi e inefficienze ricorrenti nella conduzione del punto di ristoro e riscontrabili anche a seguito di comprovate segnalazioni degli utenti.

Le penali, previa adeguata contestazione con lettera raccomandata A/R, ove non liquidate direttamente dal Concessionario, saranno incamerate attingendo direttamente dalla polizza fideiussoria, che dovrà essere di volta in volta reintegrata.

#### *ART. 14- RISOLUZIONE DEL CONTRATTO.*

Il Comune di Lodi si riserva la facoltà insindacabile di risolvere il contratto, ai sensi dell'art. 1456 del C.C., in caso di:

- frode;
- gravi e ripetute violazioni delle norme contrattuali puntualmente segnalate dal Comune di Lodi; in particolare comporterà la risoluzione del contratto la mancata apertura non autorizzata per più di tre volte all'anno.
- gravi carenze igienico-sanitarie segnalate dall'Autorità competente;
- cessione dell'azienda, concordato preventivo, fallimento, liquidazione, amministrazione controllata;
- comminazioni di penali per un importo complessivo superiore ad €2.500,00 (duemilacinquecento/00);
- ritardo nel pagamento del canone previsto all'art. 5 per un periodo superiore a 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi.

In tale evenienza il Comune di Lodi incamera la cauzione ed ha diritto alla rifusione dei danni e delle spese sostenute per l'ammontare eventualmente non coperto dalla sopra menzionata cauzione.

#### *ART. 15 - SPESE CONTRATTUALI.*

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione del contratto saranno ad esclusivo carico del Concessionario, ivi comprese tutte le spese di pubblicità, secondo il disposto dell'art.34, comma 35, della L. n.221/2012.

#### *ART. 16 - DISPOSIZIONI VARIE.*

La mancata sottoscrizione del contratto entro 10 (dieci) giorni dalla richiesta da parte del Comune di Lodi comporta la decadenza dell'aggiudicazione della concessione.

In tal caso il Comune di Lodi si riserva la facoltà di aggiudicare la concessione al concorrente che segue nella graduatoria della gara.

Il servizio non potrà essere sospeso o abbandonato dal Concessionario per nessun motivo, fatti salvi gravi motivi familiari e comunque previa autorizzazione del Comune di Lodi.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente capitolato, si rinvia, in quanto con esso compatibile, alla legislazione vigente in materia e agli artt. 1655 e seguenti del Codice Civile e alle altre disposizioni in materia di contratti.



## ART. 17 CLAUSOLA DI MEDIAZIONE

Le parti sottoporranno tutte le controversie derivanti dal presente contratto o collegate ad esso - ivi comprese quelle relative alla sua interpretazione, validità, efficacia, esecuzione e risoluzione - al tentativo di mediazione secondo le disposizioni del Regolamento del Servizio di Conciliazione della Camera di Commercio di Lodi che le parti espressamente dichiarano di conoscere e di accettare integralmente.

Le parti si impegnano a ricorrere alla mediazione prima di iniziare qualsiasi procedimento giudiziale.

## *ART. 18 – FORO COMPETENTE.*

Per ogni controversia è competente esclusivo il Foro di Lodi.

IL DIRIGENTE  
Ing. Giovanni Ligi