

COMUNE DI COAZZOLO

**AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE
D'USO DEI LOCALI COMUNALI
PER ATTIVITA' DI
SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E
BEVANDE E ATTIVITA' SOCIO
CULTURALI**

COAZZOLO – VIA MAESTRA N.65

**PROGETTO E CAPITOLATO SPECIALE
D'ONERI E CONDIZIONI**

11 MARZO 2026

INDICE

Art. 1 – OGGETTO E FINALITÀ DELLA CONCESSIONE

Art. 2 – CONSEGNA

Art. 3 – ARREDI E ATTREZZATURE, RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI

Art. Art. 4 – DURATA DELLA CONCESSIONE

Art. 5 – CANONE DI CONCESSIONE E SPESE PER UTENZE

Art. 6 – INIZIO E SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITÀ

Art. 7 – ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Art. 8 – DEPOSITO CAUZIONALE

Art. 9 – RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO – ONERI PER ASSICURAZIONI

Art. 10 – ONERI A CARICO DEL COMUNE DI COAZZOLO

Art. 11 – DIVIETO DI SUBCONCESSIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO

Art. 12 – DECADENZA E REVOCA DELLA CONCESSIONE

Art. 13 - RECESSO

Art. 14 - NORME DI COMPORTAMENTO

Art. 15 - OBBLIGHI IN TEMA DI “LEGGE ANTICORRUZIONE”

Art. 16 - TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Art. 17 - SPESE CONTRATTUALI

Art. 18 - CONTROVERSIE e FORO COMPETENTE

Art. 1 – OGGETTO E FINALITÀ DELLA CONCESSIONE

La concessione ha per oggetto l'uso dei locali ubicati presso il fabbricato sito in via Maestra n.65 nel Comune di Coazzolo per attività di somministrazione alimenti e bevande ed eventi socio culturali.

Il comune di Coazzolo ha recentemente ristrutturato l'edificio delle ex Scuole con interventi finalizzati al miglioramento energetico e al cambio di destinazione d'uso. È volontà dell'Amministrazione Comunale favorire l'insediamento di un'attività a servizio della cittadinanza, che possa essere anche il punto di accoglienza per i turisti e vetrina dei prodotti tipici, che possa lavorare in collaborazione con le attività commerciali e le associazioni locali per la promozione del territorio.

Di seguito sono elencati i criteri di aggiudicazione che l'Amministrazione Comunale riterrà prioritari per la scelta del concessionario:

- ORARI DI APERTURA (DISPONIBILITÀ AD INCREMENTARE IL MINIMO RICHIESTO);
- VETRINA ED ESPOSIZIONE DEI PRODOTTI TIPICI E COLLABORAZIONE CON I PRODUTTORI PER LA LORO PROMOZIONE;
- DISPONIBILITÀ A COLLABORARE CON L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE PER LE INIZIATIVE LOCALI;
- PROPOSTA DI ATTIVITÀ LUDICO-CULTURALI AGGREGATIVE PER LE VARIE FASCE DI ETÀ DELLA POPOLAZIONE

I locali oggetto del presente atto di concessione sono i seguenti:

PIANO TERRA

- n. 1 zona esterna cortile ingresso;
- N. 1 ingresso;
- n. 1 cucina attrezzata;
- n. 1 locale dispensa;
- n. 1 sala bar – somministrazione;
- n. 1 zona esterna – terrazzo;
- n. 1 bagno.

PIANO SEMINTERRATO

- N. 1 scala interna di accesso;
- n.1 scala esterna di accesso;
- 1 salone
- 2 servizi bagni
- 1 ripostiglio
- 1 zona esterna – terrazzo;

Tutti i locali sono dotati di punti luce, ed i servizi igienici provvisti degli adeguati sanitari, lavandini e relativa rubinetteria e i locali . Il locale cucina è predisposto per l'installazione delle attrezzature che sono a carico del concessionario.

Art. 2 – CONSEGNA

I locali sono consegnati al concessionario, che li accetta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni diritto, pertinenza e dipendenza e con tutte le servitù attive e passive inerenti. (vedasi allegato n.1 “Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell' arte” prot. n. 780 del 10.07.2023, allegato n. 2 “Collaudo statico delle strutture” prot. n. 805 del 18.07.2023 e allegato n. 3 “Dichiarazione di conformità dell'impianto idro-sanitario alla regola dell'arte prot. n. 808 del 18.07.2023).

2 L'ente Proprietario non è tenuto ad alcun risarcimento qualora i locali presentino vizi o vincoli tali da pregiudicarne in tutto o in parte l'utilizzo; è, quindi, esonerato da ogni effetto e nel modo più ampio dalle responsabilità previste.

Art. 3 –ARREDI E ATTREZZATURE, RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI

Il Proprietario fornirà, con i locali, le seguenti attrezzature che non potranno essere rimosse se non con autorizzazione scritta dell'Amministrazione Comunale:

- tavoli e sedie zona somministrazione
- bancone bar non attrezzato
- 2 lavandini cucina in acciaio INOX
- 1 piano di lavoro cucina
- 1 cappa di aspirazione
- 1 cucina 5 fuochi completa di forno BEKO
- 1 frigorifero – freezer americano Side Bolero da 592 litri
- Lavastoviglie

Eventuali arredi e/o complementi di arredo dovranno essere conformi alla normativa tecnica di settore vigente, con particolare riguardo agli aspetti relativi alla sicurezza e all'igiene.

La realizzazione di eventuali impianti tecnologici per far funzionare o migliorare i locali al fine di efficientare il servizio è a totale carico del concessionario, che non potrà avvalersi di alcun diritto di risarcimento in corso di concessione o a fine concessione.

Ogni modifica e miglioria dovrà comunque essere preventivamente autorizzata per iscritto dal Comune e non potrà comunque dar luogo ad alcun onere a carico del Comune.

Alla scadenza della concessione il Comune si riserva la facoltà di rilevare dal concessionario gli arredi integrativi e/o attrezzature presenti nei locali qualora in buono stato di conservazione e di efficienza, previa stima del loro valore residuo, ovvero di disporre la loro rimozione a cura e spese del concessionario stesso.

Art. 4 – DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione d'uso dei locali è stabilita in quattro anni, a partire dalla data di stipula del contratto, al fine di consentire al concessionario un adeguato avviamento dell'attività e il recupero nel tempo degli investimenti effettuati, con particolare riguardo alle spese sostenute per l'acquisizione delle attrezzature e dotazioni strumentali necessarie per l'attivazione del servizio.

Allo scadere del periodo contrattuale il Comune si riserva di avvalersi di una proroga tecnica per la concessione in oggetto alle stesse condizioni contrattuali dell'originaria aggiudicazione, per un periodo non superiore a sei mesi, nelle more dell'espletamento di una nuova procedura di selezione.

Alla scadenza del contratto, il concessionario si obbliga, entro 30 giorni, a riconsegnare i locali in perfetto stato di funzionamento e conservativo, tenuto conto dell'usura normale dovuta all'utilizzo durante la gestione, senza necessità di preventiva disdetta, e a non pretendere indennità o compensi per eventuali migliorie apportate, anche se preventivamente autorizzate dall'Amministrazione.

Art. 5 – CANONE DI CONCESSIONE E SPESE PER UTENZE

Il canone per la concessione in uso dei locali oggetto del presente capitolato posto a base di gara è stabilito in € 200,00 (cento/00) mensili (fuori campo I.V.A.), pari ad annui € 2.400,00 (duemilaquattrocento/00).

Il concessionario sarà tenuto a corrispondere al Comune il canone risultante dall'offerta.

Il canone concessorio dovrà essere versato in rate semestrali anticipate, con scadenza il 31 gennaio (relativo al periodo gennaio-giugno) ed il 31 luglio (relativo al periodo luglio-dicembre) di ciascun anno, secondo le modalità indicate dal Comune.

Il rateo del canone relativo all'anno in corso, calcolato per il periodo intercorrente dal giorno di sottoscrizione del contratto fino al 31 dicembre 2026, dovrà essere versato contestualmente alla stipula del contratto stesso.

A titolo promozionale, per consentire un adeguato avviamento dell'attività ed il recupero nel tempo degli investimenti effettuati, per i primi 2 anni di concessione, è prevista una riduzione del 100% del canone offerto in sede di gara dal concessionario.

Il concessionario è tenuto ad effettuare a proprie cure e spese la volturazione delle utenze.

In caso di ritardato pagamento saranno applicati gli interessi in ragione del tasso legale in vigore.

Il contratto si intenderà risolto nel caso di mancato pagamento di una sola rata semestrale, previa diffida ad adempiere entro i termini previsti dalla lettera di richiesta.

Art. 6 – INIZIO E SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITÀ

Il concessionario è tenuto ad avviare la gestione dell'attività entro e non oltre i 60 giorni successivi alla stipula del contratto con il Comune, tenuto conto dei tempi necessari per l'acquisto e l'installazione degli arredi, salvo casi di forza maggiore debitamente documentati.

Qualora, scaduto il periodo di proroga, il concessionario non avesse provveduto all'avvio dell'attività, il presente atto di concessione sarà nullo, ed il Comune di Coazzolo sarà libero di affidare la gestione dei locali a terzi.

Il concessionario dovrà svolgere il servizio con continuità, assicurando l'apertura minima nelle giornate di giovedì, venerdì, sabato e domenica con orario minimo dalle 08,00 alle ore 20,00.

Eventuali cambiamenti delle aperture settimanali dovranno essere formalmente autorizzate dall'Amministrazione Comunale.

Art. 7 – ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario è tenuto a gestire la struttura ed a svolgere le attività previste dal vincolo di destinazione d'uso, con piena autonomia organizzativa e gestionale, nel rispetto di tutte le norme e disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti in materia; la gestione della struttura verrà pertanto effettuata dal concessionario a proprio nome, per proprio conto ed a proprio rischio e pericolo a tutti gli effetti di legge.

Il concessionario dovrà provvedere all'acquisizione, a propria cura e spese, presso gli enti di vigilanza e controllo preposti di tutte le autorizzazioni tecniche ed amministrative al funzionamento del servizio, in conformità alla normativa statale e regionale vigente.

Gravano sul concessionario, in particolare, le seguenti spese:

- Eventuali spese di personale, in numero e con qualifica professionale conforme alle disposizioni normative in materia in vigore;
- Oneri per la redazione del Documento di valutazione dei rischi, in collaborazione con Il Comune.
- le spese di custodia e pulizia, necessarie per mantenere nei locali l'ordine e il decoro imposto dalle caratteristiche dell'edificio e della natura delle attività cui è adibito;
- i seguenti oneri accessori:
 - spese telefoniche, spese utenze acqua, energia elettrica e riscaldamento, come disciplinate al precedente art. 5; spese di natura tributaria connessi alla gestione e utilizzo dei locali, tasse comunali;
- le spese per acquisto di materiale e di attrezzature, nonché quelle per l'acquisto di materiale sanitario, per mezzi, materiali e personale impiegato nel servizio e per quant'altro necessario per il regolare svolgimento delle attività cui i locali sono destinati.

Il concessionario deve provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria dei locali ed a quant'altro si renda necessario per garantire la funzionalità degli impianti che non rientri tra gli oneri di manutenzione straordinaria a carico del Comune di Coazzolo.

La manutenzione ordinaria è l'insieme delle azioni manutentive che, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001, riguardano *“opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti”* in modo tale da garantire la funzionalità dell'immobile e degli impianti ad esso connessi ed evitarne il possibile degrado.

Le eventuali ulteriori opere migliorative di natura straordinaria che il concessionario voglia eventualmente apportare, dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale;

Ai sensi dell'art. 1577 c.c., nel caso in cui la struttura necessiti di riparazioni che non sono a carico del concessionario, questi è tenuto a darne avviso al Comune per iscritto nel momento in cui si è rilevata la necessità dell'intervento.

L'Amministrazione Comunale potrà, in qualunque momento, ispezionare i locali e chiedere al Concessionario di adottare tutti quei provvedimenti che essa ritenga opportuni per il mantenimento del buon stato manutentivo della struttura, per un migliore servizio agli utenti e per una corretta osservanza degli obblighi contrattuali.

Qualora il Concessionario non provveda puntualmente a quanto di sua competenza, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di intervenire, incaricando un fornitore o tecnico di fiducia ed addebitando le spese sostenute al Concessionario, fatti salvi i casi per cui sono previste le applicazioni di penali.

Qualora si ravvisassero danni o rotture irreparabili a strutture, impianti ed attrezzature comunali dovuti ad imperizia, incuria o mancata manutenzione, questi saranno stimati ed addebitati al Concessionario e recuperati anche mediante incameramento della cauzione definitiva nell'importo corrispondente al danno.

In occasione di lavori di manutenzione o trasformazioni a carico del Comune, il Concessionario dovrà dare libero accesso al personale dell'Amministrazione Comunale o di altre imprese autorizzate.

Art. 8 – DEPOSITO CAUZIONALE

Non è previsto il versamento del deposito cauzionale.

Art. 9 – RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO – ONERI PER ASSICURAZIONI

Il concessionario risponderà direttamente ed indirettamente di ogni danno che potrà derivare agli utenti, a terzi e a cose durante l'espletamento dell'attività nei locali dati in concessione.

Ogni responsabilità per danni che, in relazione all'espletamento dell'attività o a cause ad essa connesse, derivasse al Comune concedente o a terzi, persone e cose, si intenderà senza riserve ed eccezioni a totale carico del concessionario.

Il concessionario sarà tenuto a produrre, prima di sottoscrivere la convenzione, pena la decadenza dalla concessione, una polizza assicurativa con primaria compagnia di assicurazione, con massimale non inferiore a € 2.000.000,00 (duemilioni/00) a copertura di qualsiasi rischio da responsabilità civile derivante dall'espletamento dell'attività.

L'aggiudicatario sarà tenuto a presentare le quietanze relative al pagamento della polizza ad ogni successiva scadenza annuale.

Art. 10 – ONERI A CARICO DEL COMUNE DI COAZZOLO

Sono a carico del Comune concedente:

- la messa a disposizione del concessionario dell'edificio come da planimetria allegata;
- la manutenzione straordinaria dei locali e degli impianti, fatto salvo il diritto di rivalsa per fatti dovuti a incuria o uso non corretto da parte del concessionario e/o del suo personale;
- la copertura assicurativa del fabbricato.

In caso di necessità di riparazioni, anche di pertinenza dell'edificio, il concessionario s'impegna a concedere l'immediato accesso ai locali e a rendere disponibile lo spazio necessario all'effettuazione dei lavori, previo accordo con gli uffici comunali.

Art. 11 – DIVIETO DI SUBCONCESSIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO

La concessione, anche parziale, non potrà essere ceduta o trasferita ad altri, a pena di nullità.

È però facoltà del concessionario concedere temporaneamente i locali e gli spazi a terzi che possano manifestare interesse, ma ne dovrà ottenere autorizzazione scritta da parte dell'Amministrazione Comunale, con cui dovrà concordare anche i prezzi applicati.

Art. 12 –DECADENZA E REVOCA DELLA CONCESSIONE

Il Comune concedente si riserva di dichiarare la decadenza della concessione allorché il concessionario non adempia diligentemente agli obblighi assunti.

In particolare, saranno sanzionati con la declaratoria di decadenza e con la revoca della concessione:

- a) gravi e/o reiterate violazioni degli obblighi derivanti dal presente capitolato, non sanate dal concessionario anche a seguito di diffida;
- b) mancato o ritardato avvio del servizio oltre i termini prescritti al precedente articolo 6;
- c) sospensione ingiustificata del servizio, non preventivamente autorizzata dal Comune;
- d) reiterati ritardi nel pagamento del canone e delle utenze;
- e) mancato pagamento del canone anche a seguito di diffida;
- f) sub concessione o appalto totale o parziale della gestione del servizio;
- g) inosservanza delle norme di legge in materia di previdenza, prevenzione infortuni, sicurezza, igiene, rapporti di lavoro e delle disposizioni regionali in materia di micronido;
- h) destinazione dei locali per uso diverso da quello previsto dal presente capitolato;
- i) in caso di violazione accertata degli obblighi di comportamento di cui al successivo art. 14.

Nelle ipotesi sopra indicate il contratto sarà risolto di diritto, con effetto immediato, a seguito di semplice comunicazione del Dirigente comunale competente di avvalersi della clausola risolutiva.

La risoluzione del contratto per colpa del concessionario comporta l'obbligo da parte dello stesso al risarcimento dei danni, con conseguente incameramento della cauzione da parte dell'Amministrazione Comunale, fatto salvo il maggior risarcimento dei danni.

L'esecuzione in danno non esclude eventuali responsabilità civili e penali dell'impresa.

L'Amministrazione Comunale, si riserva la facoltà di procedere alla revoca della concessione per sopravvenuti motivi di interesse pubblico, mutazione della situazione di fatto e nuova valutazione dell'interesse pubblico originario, ai sensi dell'art. 21-quinquies della Legge 241/1990 e s.m.i.

Art. 13 - RECESSO

Il concessionario potrà recedere dalla concessione con un preavviso di almeno sei mesi, da comunicarsi al Comune a mezzo lettera raccomandata ovvero posta elettronica certificata.

In caso di recesso, al concessionario non spetta alcun risarcimento, indennizzo, rimborso o ristoro.

Art. 15 - OBBLIGHI IN TEMA DI "LEGGE ANTICORRUZIONE"

In sede di sottoscrizione del contratto, il concessionario dovrà dichiarare, ai sensi dell'articolo 53 comma 16-ter del D.Lgs. 30/03/2001 n. 165 «Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche», di non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo e comunque di non aver attribuito incarichi a ex dipendenti del Comune di Coazzolo che abbiano esercitato, nei propri confronti, poteri autoritativi o negoziali per conto del Comune stesso, nel triennio successivo alla cessazione del rapporto di pubblico impiego, nonché di essere a conoscenza che, in caso di accertamento della violazione del suddetto obbligo, dovrà restituire i compensi eventualmente percepiti e non potrà contrattare con le Pubbliche Amministrazioni per i successivi tre anni.

Art. 16 - TRATTAMENTO DATI PERSONALI

I dati forniti saranno trattati, raccolti e conservati presso la stazione appaltante, esclusivamente per finalità inerenti la procedura in oggetto, l'aggiudicazione e la gestione del contratto, e, comunque, in modo da garantirne la sicurezza e la riservatezza, secondo quanto previsto dal Regolamento UE n. 679/2016 in materia di protezione dei dati personali e dal D.Lgs. n. 196/2003, per le disposizioni non incompatibili con il citato Regolamento UE.

Art. 17 - SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese inerenti e conseguenti il contratto, ivi comprese quelle di registrazione e di bollo, sono a carico del concessionario. La presente concessione d'uso è sottoposta a registrazione ai sensi dell'art. 5 secondo comma della tariffa, parte I del D.P.R. 26/04/1986 n. 131.

Art. 18 - CONTROVERSIE e FORO COMPETENTE

Eventuali controversie derivanti dall'interpretazione ed esecuzione del contratto saranno di esclusiva competenza dell'Autorità Giudiziaria Ordinaria del foro territorialmente competente per il Comune di Coazzolo

ALLEGATI:

- Coazzolo , lì 11.03.2026



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO AMMINISTRATIVO/FINANZIARIO

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, connected strokes, positioned over the text "IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO AMMINISTRATIVO/FINANZIARIO".