

**ALLESTIMENTO E  
GESTIONE ATTIVITA' DI PUBBLICO ESERCIZIO PER LA  
SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E  
BEVANDE PRESSO VILLA FORNO**

**CAPITOLATO PRESTAZIONALE**

## I. PREMESSA

Il presente capitolato d'oneri regolerà i rapporti tra l'Amministrazione Comunale e l'operatore individuato mediante procedura ad evidenza pubblica per la gestione di uno spazio destinato a bar-tavola fredda situato al piano terreno della struttura di Villa Forno.

L'attività in oggetto si inserisce all'interno del programma di iniziativa comunitaria Urban Italia, che ha promosso e finanziato il recupero di Villa Forno finalizzato all'insediamento dell'Università degli Studi di Milano Bicocca, con l'obiettivo di fornire ai giovani cinisellesi e della regione urbana milanese spazi e occasioni adeguati dove fare didattica, ricerca e risiedere, ma anche offrendo loro nuove opportunità per la vita sociale, la produzione culturale, lo sport, il loisir, l'aggregazione, il sostegno alla creazione d'impresa.

Nel caso specifico del Comune di Cinisello Balsamo, il programma Urban ha infatti messo a tema il rapporto tra i giovani e la città. In questa direzione deve essere interpretato il servizio di bar-tavola fredda che, se da un lato è chiamato a confrontarsi in modo diretto con la presenza dell'Università degli Studi di Milano Bicocca e con le funzioni connesse, dall'altra dovrebbe utilmente misurarsi con la capacità di diventare un riferimento per la popolazione giovanile della città e del territorio circostante. Per questo motivo l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di dover metter a disposizione, previo accordo con le rispettive parti, anche gli spazi esterni della corte di Villa Forno e del giardino pubblico circostante la villa stessa.

Il soggetto aggiudicatario, nel formulare la sua proposta, dovrà tenere in considerazione quanto premesso.

## II. SOGGETTI AMMISSIBILI

Sono ammessi alla partecipazione al bando gli imprenditori individuali, le società o gli altri soggetti esercenti attività economica, purché in possesso dei seguenti requisiti minimi di ammissione:

- aver esercitato attività analoga a quella oggetto della gara per un periodo non inferiore a tre anni;
- aver eseguito prestazioni analoghe a quelle oggetto della concessione con un fatturato complessivo pari ad almeno tre volte l'importo posto a base di gara nel triennio precedente l'indizione della gara.

Inoltre i concorrenti devono possedere, a pena di esclusione:

- i requisiti di cui all'art.5, 6 e 7 della L.R.30 del 24 dicembre 2003;
- iscrizione alla competente Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura per attività coincidente con quella della presente concessione;
- referenze bancarie rilasciate da istituto di credito sulla capacità finanziaria ed economica del richiedente.

### **III. DURATA CONTRATTUALE**

La durata contrattuale della convenzione è fissata in anni 8 (otto), a decorrere dalla data di sottoscrizione della stessa tra l'Amministrazione ed il Gestore.

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di procedere ad eventuale rinnovo alla scadenza, purché compatibile con la futura destinazione d'uso dell'intero edificio, previo adeguamento dei termini e delle condizioni contrattuali.

### **IV. DESTINAZIONE D'USO E ALLESTIMENTO DEI LOCALI E DEGLI SPAZI**

I locali oggetto di affidamento potranno essere destinati esclusivamente ad uso bar- tavola fredda, secondo le modalità proposte dal concessionario in sede di gara ed approvate dall'Amministrazione con l'atto di affidamento degli stessi, nel rispetto dei vincoli artistico- paesaggistici e delle normative di riferimento; gli spazi destinati alla preparazione dei cibi non sono né possono essere resi idonei all'insediamento di attività di ristorante- tavola calda.

Saranno a carico della organizzazione aggiudicataria tutti i lavori necessari all'allestimento dei locali, idonei all'esercizio dell'attività di bar- tavola fredda e predisposti per la realizzazione di allacciamenti a rete internet.

Resta inteso che, alla scadenza naturale del contratto, nulla sarà dovuto alla ditta aggiudicataria per le spese sostenute per i lavori di allestimento. Le attrezzature e gli allestimenti rimarranno di proprietà del soggetto aggiudicatario.

Qualunque modifica che l'aggiudicatario intenderà apportare, successiva alla presentazione del progetto, dovrà essere preventivamente approvata ed autorizzata dall'Amministrazione.

### **V. UTILIZZO DEGLI SPAZI ESTERNI**

È consentito l'utilizzo da parte del concessionario del bar-tavola fredda degli spazi esterni pertinenziali ai locali indicati con la lettera K1 nella planimetria allegata, esclusivamente secondo le modalità proposte in sede di gara e concordate attraverso successivo specifico accordo con l'Università degli Studi di Milano Bicocca. Oltre l'orario diurno di apertura, è garantito l'utilizzo negli orari disciplinati al successivo punto VI, previo accordo con l'Università degli studi di Milano Bicocca.

La manutenzione e la gestione ordinaria della restante area esterna e del verde ivi collocato è interamente a carico dell'Università degli studi di Milano Bicocca.

Gli arredi relativi all'area esterna pertinenziale dovranno essere collocati e mantenuti in modo da non interferire con le attività gestite nell'edificio principale dall'Università degli studi di Milano Bicocca.

Trattandosi di edificio sottoposto a tutela, l'apposizione di eventuali insegne e comunque l'affissione di manifesti, pubblici avvisi e cartellonistica in genere, potrà avvenire, oltre che nel rispetto delle disposizioni regolamentari comunque vigenti sul territorio cittadino, previa acquisizione di nulla osta preventivo da parte dei competenti uffici comunali e della Soprintendenza ai beni culturali.

Su tutte le aree ricomprese all'interno dei muri perimetrali di Villa Forno non sono consentiti l'accesso e la sosta di alcun tipo di veicolo, ad eccezione dei mezzi adibiti a carico e scarico merci e alla prestazione di primo soccorso, cui è consentito l'accesso esclusivamente dall'ingresso di via Martinelli e la fermata per il solo tempo strettamente necessario allo svolgimento delle relative operazioni.

## **VI. ORARIO D'APERTURA**

Il bar-tavola fredda dovrà garantire orari di apertura minimi corrispondenti alle esigenze dell'utenza dell'Università degli Studi di Milano Bicocca, con cui dovranno essere preventivamente concordati, comunque in conformità con quanto previsto dal vigente regolamento comunale.

I cancelli che regolano l'accesso agli spazi esterni saranno aperti/chiusi dall'Università degli Studi di Milano Bicocca secondo gli stessi orari definiti per gli altri parchi cittadini, ad eccezione delle serate di apertura concordate con il gestore del bar- tavola fredda, che in tal caso dovrà assumersi la responsabilità di provvedervi personalmente.

Data la collocazione all'interno del tessuto urbano abitato, tuttavia, non sarà comunque possibile prolungare l'attività del bar-tavola fredda oltre le ore 24,00 e dovranno essere interrotte iniziative di carattere integrativo all'esercizio commerciale quali musica, spettacoli, eventi entro le ore 23,00, in ogni caso nel rispetto di quanto disposto dal vigente regolamento comunale. Le aperture serali da prevedere saranno almeno tre alla settimana e dovranno essere successivamente definite attraverso specifico accordo con l'Università degli Studi di Milano Bicocca.

## **VII. IGIENE, SICUREZZA E CONTROLLI**

È richiesto il rigoroso rispetto della normativa vigente in materia di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande per l'esercizio di attività di bar- tavola fredda.

Tutte le apparecchiature e gli strumenti utilizzati dovranno essere rispondenti alle normative vigenti in materia di sicurezza; le fasi di lavorazione e manipolazione degli alimenti dovranno essere effettuate nel pieno rispetto di quanto dettato dalle normative in materia di sicurezza e di igiene e salute pubblica (D.L.vo 155/97, HACCP e D.Lgs.81/08, ecc.).

L'Amministrazione si riserva comunque la facoltà di vigilare sul corretto esercizio dell'attività oggetto del presente affidamento e di effettuare controlli sul rispetto delle disposizioni contrattuali e delle vigenti normative in materia.

## **VIII. CANONE ANNUO**

Il concessionario si impegna a corrispondere all'Amministrazione comunale il canone annuo proposto in sede di gara, in aumento, sulla base annua di 15.000,00 (quindicimila,00) annui, IVA esclusa.

L'adeguamento del canone annuo sarà operato automaticamente applicando una percentuale di aumento pari al 75% degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, con riferimento all'indice mensile previsto in base alla data di decorrenza del contratto.

Il pagamento del canone sarà effettuato in rate semestrali di eguale entità, entro e non oltre il 30 giugno e il 31 dicembre di ciascun anno, a seguito di emissione di regolare fattura da parte dell'Amministrazione.

Ogni singola rata dovrà essere saldata entro 30 giorni dal ricevimento del relativo ordinativo di pagamento. In caso di ritardo saranno applicati gli interessi di mora calcolati al tasso legale vigente.

## **IX. DIVIETO SUBLOCAZIONE**

È fatto divieto di sublocare o concedere in comodato, totalmente o parzialmente, pena la risoluzione di diritto della Concessione, i locali e gli spazi pertinenziali oggetto dell'affidamento, nonché di cedere a terzi la concessione e/o l'autorizzazione comunale alla somministrazione di alimenti e bevande relativa alla stessa, qualora ottenuta in funzione dell'esercizio dell'attività esclusivamente subordinata al rapporto contrattuale nascente dal presente affidamento ed esercitata nei luoghi oggetto del medesimo.

Resta salva la facoltà di riservare gli spazi ad uso esclusivo per eventuali singoli eventi che lo richiedano per breve durata temporanea (ad esempio rinfreschi riservati a convegni o similari), previa autorizzazione dell'Università degli studi di Milano Bicocca.

## **X. ONERI ACCESSORI**

### **Art. 1**

(Prestazioni a carico dell'affidatario)

Saranno a totale carico del soggetto affidatario:

- tutte le spese inerenti l'allestimento (arredi e attrezzature) dei locali adibiti a bar tavola fredda, comprese le eventuali opere di muratura, impiantistica, allacciamenti, ecc. che dovranno preventivamente essere autorizzate dall'Amministrazione comunale, concordando le relative tempistiche e modalità di esecuzione con il competente Servizio Tecnico comunale;
- la pulizia dei locali e delle aree esterne pertinenziali indicate con la lettera K1 nella planimetria allegata, nonché lo smaltimento dei rifiuti, nel rispetto del regolamento vigente;
- l'allacciamento o la voltura delle varie utenze (riscaldamento, luce, telefono, ecc.) e le spese dei relativi consumi. Si precisa che, per quanto attiene la fornitura di acqua, dovrà essere richiesta a cura del concessionario la posa di un sottocontatore che consenta l'autonoma quantificazione dei consumi relativi ai locali del bar rispetto al contatore principale, attualmente unico per l'intera struttura;
- eventuali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, previa autorizzazione da parte dell'Amministrazione comunale; allo scopo il concessionario si impegna a segnalare tempestivamente all'Amministrazione

- comunale la presenza di eventuali pericoli o danni alla struttura e la conseguente necessità di intervento;
- l'espletamento di tutti gli adempimenti finalizzati all'acquisizione dell'autorizzazione sanitaria e commerciale all'esercizio dell'attività oggetto del Bando;
  - l'espletamento di tutti gli adempimenti relativi all'iscrizioni nei ruoli di tasse e tributi dovuti;
  - la stipula delle polizze assicurative occorrenti:
1. a copertura dei rischi connessi all'utilizzo delle strutture, per un massimale di euro 2.000.000,00 (per danni o distruzione parziale o totale di impianti ed opere esistenti, verificatisi nel corso dell'esercizio dell'attività, comprensiva di danni eventualmente causati a terzi);
  2. a copertura dei rischi connessi allo svolgimento delle attività esercitate;
- ogni ulteriore spesa relativa alla presente gara, presente e futura, salvo che sia diversamente prescritto da espresse norme legislative.

Il concessionario è comunque tenuto al rispetto di tutti gli adempimenti previsti dai vigenti regolamenti comunali inerenti l'attività oggetto del presente affidamento, nonché al rispetto di tutte le normative vigenti in materia.

Il Concessionario è inoltre tenuto a presentare all'Amministrazione comunale, all'atto della sottoscrizione del contratto di Concessione, apposita polizza fideiussoria pari all'importo corrispondente al valore di una annualità di canone offerto, a garanzia del rispetto degli adempimenti contrattuali, nonché della restituzione dei locali e degli spazi pertinenziali nei tempi e nelle modalità concordate e nello stato di manutenzione ottimale, tenuto conto della normale usura d'uso. La suddetta garanzia sarà prestata inoltre a copertura dei rischi connessi all'eventuale mancato ed ingiustificato esercizio dell'attività di cui al successivo punto XII.b, ovvero alla perdita dei requisiti come ivi indicato.

La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art.1957, comma 2 c.c., nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante. In ogni caso di eventuale escussione, la garanzia medesima dovrà essere reintegrata fino alla concorrenza dell'importo inizialmente versato. La stessa sarà svincolata a conclusione del rapporto contrattuale, previo accertamento, in contraddittorio, dello stato di fatto dei luoghi.

Il concessionario si impegna infine a concordare con l'Università degli Studi di Milano Bicocca la definizione di prezzi convenzionati a favore degli studenti frequentanti l'Ateneo, nonché del relativo personale dipendente.

## **Art. 2** (Personale)

L'affidatario sarà tenuto al rispetto della normativa contrattuale del lavoro e alla normativa sulla sicurezza del lavoro.

L'affidatario si fa altresì carico di qualsiasi responsabilità in merito a incidenti che possano derivare al proprio personale durante il servizio, con ciò sollevando formalmente ed espressamente l'Amministrazione da qualsiasi responsabilità in merito.

**Art. 3**  
(Spese di registrazione)

Tutte le spese occorrenti e consequenziali alla stipulazione del contratto (bolli, carta bollata, tasse di registrazione, ecc.), nessuna esclusa ed eccettuata, nonché le spese notarili sono a carico dell'assegnatario degli spazi.

**XI. ESONERO DA RESPONSABILITA'**

Il concessionario è costituito custode dei beni assegnati in concessione, con l'obbligo di mantenerli con la diligenza del buon padre di famiglia e di riconsegnarli al concedente, al termine della concessione, nello stato in cui li ha ricevuti, salvo il normale deperimento d'uso. Egli esonera espressamente il concedente, rispondendone in proprio, da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da fatti dolosi o colposi provocati da terzi, nonché per danni causati a terzi nel corso dello svolgimento delle attività.

**XII. REVOCA, DECADENZA, RECESSO**

XII.a La concessione oggetto del presente affidamento può essere revocata in caso di mancato rispetto delle clausole in esso contenute, previo preavviso di sei mesi. Può essere inoltre revocata e/o modificata da parte del Comune in presenza di ragioni di pubblico interesse, nel rispetto dei medesimi termini temporali.

XII.b Il mancato ed ingiustificato esercizio dell'attività per un periodo superiore ad un mese, nonché la perdita dei requisiti di natura soggettiva e/o oggettiva, comportano la decadenza del contraente, che sarà tenuto alla tempestiva restituzione dei locali liberi da arredi e quant'altro. In tal caso si procederà in conformità alla normativa vigente.

XII.c Il concessionario, qualora ricorrano gravi ed oggettivi motivi, può recedere dal contratto con preavviso di almeno sei mesi, da comunicarsi con lettera raccomandata. In ogni altro caso di recesso anticipato da parte del Concessionario sarà applicata una penale corrispondente all'equivalente di n°6 mensilità del canone annuo dovuto all'Amministrazione.

**XIII. CONTROVERSIE**

Per tutto quanto non previsto nel presente accordo il rapporto si intende regolato dal Codice Civile, dagli usi e dalle consuetudini.

Per qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra le parti in relazione all'interpretazione, all'esecuzione e/o alla validità del presente contratto, il Foro competente esclusivo è quello di Monza.