



Città di Cesano Maderno

Provincia di Monza e Brianza

AREA SERVIZI AL TERRITORIO AMBIENTE E IMPRESE

CAPITOLATO SPECIALE

GESTIONE IN CONCESSIONE DEL BAR-CAFFETTERIA CONDUZIONE E PULIZIA DEI SERVIZI IGIENICI POSTI NELL'EDIFICIO ANNESSO ALL'AREA MERCATO

Art. 1 – Oggetto

Costituisce oggetto del presente capitolato speciale la gestione in concessione del bar-caffetteria, nonché la conduzione, con obbligo di pulizia, dei sottostanti servizi igienici posti nell'edificio annesso all'area mercato (piazza G. Facchetti).

L'esercizio commerciale ha una superficie di mq. 141,52 complessivi, così ripartiti:

- piano terra: mq. 50,77;
- piano soppalcato: mq. 46,67;
- servizi igienici al piano terra e seminterrato: mq. 22,63;
- locali tecnici e magazzini al piano soppalcato e seminterrato: mq. 21,72.

Dispone, inoltre, di un'area di pertinenza antistante – di circa mq. 200,00 – utilizzabile per l'eventuale esposizione di tavoli e sedie.

Art. 2 – Durata della concessione

La durata della concessione è stabilita in anni 6 (sei), a decorrere dal e con scadenza il

Alla fine di tale periodo si avrà la scadenza di pieno diritto senza bisogno di disdetta o preavviso.

E' prevista la facoltà, per il Concessionario, di rescissione non onerosa del contratto, dopo i primi due anni.

Art. 3– Eventuali proroghe della concessione

L'Amministrazione Comunale, ove la concessione non abbia dato luogo a contestazioni di rilevanza significativa, si riserva la facoltà di prorogare, con apposito atto ed a seguito di una positiva valutazione della concessione effettuata nel periodo precedente, l'affidamento per ulteriori 6 (sei) anni, alle medesime condizioni, fatta salva però l'eventuale possibilità di provvedere alla determinazione di un nuovo canone e previa intesa in ordine alle eventuali modifiche delle modalità di svolgimento della concessione che si rendessero necessarie.

Art. 4 – Obblighi del concessionario

Il Concessionario si obbliga:

- a far sì che l'edificio e l'area di pertinenza dell'immobile in oggetto si trovino sempre in stato di scrupolosa pulizia e decoro, intervenendo nei tempi e con le modalità previste nei successivi articoli;
- a sostenere tutte le spese delle utenze, anche con riferimento ai servizi igienici pubblici, ivi comprese quelle di volturazione, che dovranno avvenire prima della stipula del contratto;
- a effettuare gli interventi di manutenzione ordinaria agli impianti tecnologici, nonché provvedere all'effettuazione di tutte le verifiche periodiche previste dalla vigente normativa in materia;
- a non installare alcun tipo di apparecchiatura elettronica destinata a giochi ("video-poker" e similari),
- a provvedere all'apertura e chiusura, nonché alla pulizia dei servizi igienici sottostanti la caffetteria, per tutto l'anno – senza alcuna interruzione feriale – durante le giornate di mercato (ordinario e straordinario) e nei medesimi giorni, periodi ed orari in cui sono previste, nell'area mercato, manifestazioni pubbliche e/o di iniziativa privata;



Città di Cesano Maderno

Provincia di Monza e Brianza

AREA SERVIZI AL TERRITORIO AMBIENTE E IMPRESE

- in particolare nei giorni di mercato (ordinario e straordinario) e delle manifestazioni, la pulizia dei servizi igienici dovrà essere garantita in modo costante e continuativo, mediante la presenza di una persona di servizio, nell'orario compreso tra le ore 07,00 e le ore 15,00;
- a garantire che l'utilizzo dei servizi igienici sia libero e gratuito. E' espressamente vietata la richiesta e/o accettazione di compenso alcuno anche in forma di obolo;
- a fornire a propria cura e spese tutto il materiale da toilette e prodotti igienizzanti anti-Covid.

Art. 5 – Tempi e modalità di esecuzione della pulizia dei servizi igienici sottostanti la caffetteria

La pulizia dei servizi igienici dovrà essere effettuata con le modalità di seguito indicate:

Prestazioni ordinarie

- lavatura, disinfezione e sanificazione (compresa quella anti-Covid) di tutti i servizi igienici, ivi compresi gli specchi ed i lavandini, con ricambio di tutto il materiale da toilette, il quale dovrà essere fornito dalla stessa concessionaria, ivi compresi i contenitori per assorbenti igienici per ogni singolo servizio;
- scopatura e lavaggio di tutti i pavimenti e delle scale di accesso;
- vuotatura dei cestini con ricambio dei sacchetti in polietilene e raccolta del materiale di rifiuto con conseguente trasporto negli appositi contenitori e/o cassonetti;
- asportazione delle impronte dalle porte e dalle vetrate esposte al pubblico;
- eliminazione di macchie su ogni tipo di pavimento e/o superficie;
- spolveratura del corrimano;
- raccolta carta ed altri rifiuti nell'area esterna, con particolare riferimento alle aree di pertinenza dell'edificio.

Prestazioni straordinarie (pulizia mensile da effettuarsi nell'ultima settimana del mese, prima della giornata di mercato)

- lavatura a fondo con prodotto germicida delle pareti dei servizi igienici, pavimenti e scala di accesso;
- lavatura di tutti i vetri interni ed esterni e rispettivi serramenti;
- lavatura di porte e stipiti;
- lavatura di plafoniere e corpi illuminanti.

Art. 6 – Uso dei materiali

Per l'esecuzione delle pulizie di cui al precedente articolo 5, la concessionaria utilizzerà macchine ed attrezzature a norma di legge. Dovrà inoltre garantire l'utilizzo di prodotti non tossici e/o pericolosi, eco compatibili e di basso impatto ambientale.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere le schede tecniche delle attrezzature, dei materiali e dei prodotti impiegati.

Art. 7 – Personale

Il personale utilizzato presso la caffetteria e per la pulizia dei servizi igienici dovrà essere idoneo a svolgere le funzioni assegnate ed in possesso dei requisiti previsti dalla vigente normativa in materia. La concessionaria si obbliga a compensare il proprio personale in misura non inferiore a quella stabilita dal contratto collettivo nazionale di lavoro di categoria e ad assolvere tutti i conseguenti oneri in materia previdenziale, assistenziale ed antinfortunistica.

L'inosservanza delle leggi in materia e delle disposizioni contenute nel presente articolo determineranno "ipso iure" la risoluzione del contratto con la conseguente decadenza della concessione, senza alcuna formalità.



Città di Cesano Maderno

Provincia di Monza e Brianza

AREA SERVIZI AL TERRITORIO AMBIENTE E IMPRESE

Art. 8 – Responsabilità per danni

Ogni responsabilità per danni di qualsiasi specie che comunque derivassero a persone o a cose in dipendenza della presente concessione deve intendersi, senza riserve od eccezioni, interamente a carico della concessionaria.

Per la copertura di eventuali danni di cui sopra, dovrà essere stipulata apposita polizza assicurativa con i seguenti massimali:

- non inferiore a € 1.500.000,00 per sinistro;
- non inferiore a € 500.000,00 per persona;
- non inferiore a € 100.000,00 per animali e cose.

Copia conforme all'originale di tale polizza dovrà essere consegnata, all'U.O. Demanio e Patrimonio, entro 10 giorni dalla stipulazione del contratto, pena la risoluzione dello stesso e la conseguente decadenza della concessione.

Art. 9 – Vigilanza e controlli

L'O.U. Demanio e Patrimonio controllerà che i lavori relativi alla pulizia dei servizi igienici, previsti dal presente capitolato, siano eseguiti nei tempi e con le modalità prescritte.

Eventuali inadempienze od irregolarità verranno immediatamente contestate alla concessionaria mediante redazione di apposito verbale di contestazione sottoscritto dal Responsabile dell'U.O. Demanio e Patrimonio e dalla Concessionaria.

Art. 10 – Penalità

La concessionaria è tenuta a garantire la continuità del servizio ed il suo regolare svolgimento.

Qualora si rilevassero inconvenienti, disservizi, inadempienze, prestazioni carenti e/o difformi rispetto alle prescrizioni del presente capitolato, previa contestazione scritta degli addebiti, si provvederà ad applicare una penale d'importo variabile da € 100,00 a € 1.000,00.

Art. 11 – Esecuzione del servizio in danno

Indipendentemente da quanto previsto dai successivi articoli, qualora la concessionaria ometta di eseguire, anche parzialmente, i servizi indicati nel presente capitolato, l'Amministrazione Comunale potrà ordinare ad altra ditta, senza oneri di forma e previa comunicazione alla concessionaria, l'esecuzione parziale o totale dei servizi omessi ed alla concessionaria saranno addebitati i relativi costi ed i danni eventualmente derivati.

Art. 12 – Garanzia definitiva

L'aggiudicatario per la sottoscrizione del contratto deve costituire una garanzia a sua scelta sotto forma di cauzione o di fideiussione, a garanzia delle obbligazioni assunte e del pagamento di eventuali penalità comminate, nonché della spesa che l'Amministrazione dovesse eventualmente sostenere durante l'esecuzione del contratto per responsabilità della concessionaria a causa di inadempimento o cattiva esecuzione dei servizi. La garanzia deve essere pari al 10% del valore complessivo della concessione.

La cauzione può essere costituita, a scelta dell'offerente, con bonifico o in assegni circolari.

La garanzia fideiussoria può essere rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del D.Lgs. n. 385/1993, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del D.Lgs. n. 58/1998 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.



Città di Cesano Maderno

Provincia di Monza e Brianza

AREA SERVIZI AL TERRITORIO AMBIENTE E IMPRESE

L'Istituto garante dovrà espressamente dichiarare:

- di aver preso visione del bando di gara e del capitolato speciale;
- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, 2° comma, del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni a semplice richiesta scritta da parte dell'Ente appaltante;
- di considerare valida la garanzia fino al completo esaurimento del rapporto contrattuale.

Il deposito cauzionale dovrà essere costituito anteriormente alla stipula del contratto e resterà vincolato fino alla cessazione del rapporto contrattuale e, comunque, fino alla definizione di eventuali controversie, seppure extragiudiziarie.

Art. 13 – Pagamento del canone

Il corrispettivo della concessione è concordato in € annui (importo risultante dal verbale di aggiudicazione – base d'asta: € 20.000,00), da pagarsi in rate trimestrali anticipate entro il giorno 10 del primo mese del trimestre di riferimento e, precisamente nei mesi di,, e di ogni anno.

Il canone sarà rivalutato con revisione massima consentita dalla legge con riferimento alla variazione percentuale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati intervenuta nell'anno precedente, rilevata dall'ISTAT (mese di riferimento:).

L'eventuale ritardo nel versamento del canone oltre il giorno 20 del primo mese del trimestre di riferimento comporterà l'applicazione di interessi di mora ad un tasso pari al T.U.R. (tasso Ufficiale di Riferimento), maggiorato di 3 punti.

Il mancato pagamento anche di una sola rata trimestrale del canone comporterà "ipso iure" la risoluzione del contratto con la conseguente decadenza della concessione senza alcuna formalità.

Art. 14 – Consegna dell'immobile e responsabilità

L'immobile verrà consegnato con redazione di specifico verbale.

Il concessionario non potrà eseguire addizioni, modifiche e/o migliorie di alcun genere all'oggetto della concessione senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, che dovrà essere richiesta a mezzo di comunicazione scritta debitamente motivata e dettagliata.

Il concessionario è tenuto ad osservare la diligenza del buon padre di famiglia nell'uso dell'oggetto della concessione ed a mantenerlo, a sue spese, in condizioni che ne garantiscano la perfetta condizione ed idoneità all'uso cui è destinato.

Il concessionario esonera il Comune da ogni responsabilità che potesse provenirgli da fatti di terzi e segnatamente per furti e si impegna a propria cura e spesa, a fornirsi di adeguata polizza assicurativa contro i danni dell'incendio, scoppio, fulmine, atti vandalici, rischio locativo, e ricorso vicini, oltre a quella di responsabilità civile di cui al precedente art. 8.

Copia, conforme all'originale, della predetta polizza dovrà essere consegnata all'U.O. Demanio e Patrimonio entro 10 giorni dalla stipulazione del contratto.

Il concessionario libera comunque il Comune da tutti i rischi riconducibili alla sua responsabilità di concessionario, siano essi assicurati o meno.

Il Comune, attraverso i suoi incaricati potrà accedere all'immobile in oggetto durante le ore di ufficio, previa comunicazione telefonica.

Art. 15 – Risoluzione del contratto e decadenza della concessione

Oltre a quanto previsto ai precedenti artt. 7, 8 e 13 ed al successivo art. 18, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di risolvere il contratto con la conseguente decadenza della concessione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 C.C. a tutto rischio e danno del concessionario, con riserva, altresì,



Città di Cesano Maderno

Provincia di Monza e Brianza

AREA SERVIZI AL TERRITORIO AMBIENTE E IMPRESE

di risarcimento dei danni conseguenti, qualora lo stesso ometta di effettuare la pulizia dei servizi e se diffidata per tre volte alla puntuale esecuzione del servizio, persista nelle inadempienze contrattuali.

Art. 16 – Danni e spese

Per ottenere il rimborso delle spese e/o la rifusione dei danni, nonché per il mancato pagamento del canone di concessione, l'Amministrazione Comunale potrà rivalersi sul deposito cauzionale che dovrà, in tal caso, essere immediatamente reintegrato.

Art. 17 – Imposte e tasse

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti la stipulazione e registrazione del contratto, quali quelle di bollo, di quietanza, di diritti di segreteria, di scritturazione e valori bollati, saranno poste a carico del concessionario.

Art. 18 – Divieto di cessione

E' vietata, a pena della immediata revoca del contratto e della decadenza della concessione, la cessione sotto qualsiasi forma, anche parziale, della concessione stessa.

Art. 19 – Foro competente

Per tutte le controversie giudiziali che dovessero insorgere in dipendenza del presente capitolato e del conseguente contratto di concessione, sarà competente il Foro di Monza.

Art. 20 – Rinvio

Per quanto non espressamente regolato dal presente capitolato, si fa rinvio alle leggi ed ai regolamenti in vigore.

IL DIRIGENTE

**AREA SERVIZI AL TERRITORIO, AMBIENTE
E IMPRESE**

ING. FABIO FABBRI

(Firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. N. 82/2005)