



COMUNE DI NONE

Città Metropolitana di Torino

(Piazza Cavour 9 – CF 85003190015 P.IVA 02393730011)

Tel. 0119990811 – fax 0119863053



COMUNE DI NONE

Area Affari Generali

CAPITOLATO D'ONERI PER LA CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DEL PUNTO DI RISTORO “CAFFE’ LETTERARIO”, UBICATO ALL’INTERNO DELLA BIBLIOTECA COMUNALE DI NONE (TO). CIG: 98694553EA.

Sommario

Sommario

ART. 1 - ENTE CONCEDENTE	3
ART. 2 - RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO	3
ART. 3 – OGGETTO E SCOPO DELLA CONCESSIONE	3
ART. 4 – DURATA	6
ART. 5 – CANONE DI CONCESSIONE	6
ART. 6 - VALORE DELLA CONCESSIONE ex art. 167 d.lgs. n. 50 del 2016	7
ART. 7 – COSTI DI VALORIZZAZIONE AREA	8
ART. 8 – PIANO ECONOMICO FINANZIARIO	8
ART. 9 - ATTIVITÀ CONSENTITE E IMPOSTE	10
ART. 10 – DISPOSIZIONI PER L’USO DEGLI SPAZI	11
ART. 11 – INIZIO DELL’ATTIVITA’	12
ART. 12 – UTENZE	12



COMUNE DI NONE

Città Metropolitana di Torino

(Piazza Cavour 9 – CF 85003190015 P.IVA 02393730011)

Tel. 0119990811 – fax 0119863053

ART. 13 - ONERI E RESPONSABILITÀ GRAVANTI SUL CONCESSIONARIO	13
ART. 14 - ULTERIORI OBBLIGHI E DIVIETI GRAVANTI SUL CONCESSIONARIO.....	14
ART. 15 – REGOLE DI BASE PER LA GESTIONE DEL CAFFE' LETTERARIO	14
ART. 16 – CAUZIONE DEFINITIVA.....	16
ART. 17 – SUBCONCESSIONE	16
ART. 18 – BILANCIO, RENDICONTAZIONE, CONTROLLI, ACCESSO AI LOCALI	17
ART. 19 - INTERVENTI DI NECESSITÀ E URGENZA.....	17
ART. 20 – ONERI ASSICURATIVI.....	18
ART. 21 – ONERI A CARICO DEL COMUNE.....	19
ART. 22 – INADEMPIENZE E PENALITÁ	20
ART. 23 – ESERCIZIO DELL'AUTOTUTELA E INADEMPIMENTO	21
ART. 24 –RECESSO DEL CONCESSIONARIO	22
ART. 25 - RISOLUZIONE CONTRATTUALE E CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA	23
ART. 26 - PAGAMENTI E TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI	24
ART. 27 – DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE	24
ART. 28 - DISPOSIZIONI VARIE	24
ART. 29 – SPESE CONTRATTUALI	24
ART. 30 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI.....	25
ART. 31 – RINVIO	25
ALLEGATI.....	Errore. Il segnalibro non è definito.



COMUNE DI NONE

Città Metropolitana di Torino

(Piazza Cavour 9 – CF 85003190015 P.IVA 02393730011)

Tel. 0119990811 – fax 0119863053

CONCESSIONE D'USO DEI LOCALI DI PROPRIETÀ COMUNALE DA ADIBIRE A CAFFÈ LETTERARIO, UBICATI AL PIANO TERRA DEL VECCHIO PALAZZO MUNICIPALE E DELLE RELATIVE PERTINENZE, PER UN PERIODO DI 3 ANNI, TRIENNIO 2023-2026, RINNOVABILI DI ULTERIORI 3 ANNI, CIG: 98694553EA.

I concorrenti dovranno formulare la propria offerta in lingua italiana alle condizioni di seguito definite e secondo i termini e le modalità definite dal disciplinare di gara.

ART. 1 - ENTE CONCEDENTE

Comune di None (TO), Piazza Cavour n. 9, 10060;

Ufficio di riferimento: Area Affari Generali;

Contatti: tel. 011 999 0847,

email: protocollo@comune.none.to.it, pec: protocollo@pec.comune.none.to.it;

ART. 2 - RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

Il R.U.P. per la gara in oggetto è il Responsabile di Area Affari Generali, Dott. GRIBAUDO Mattia, tel. 011 999 0847, mail: mattia.gribaudo@comune.none.to.it;

ART. 3 – OGGETTO E SCOPO DELLA CONCESSIONE

1. Il presente Capitolato d'oneri ha per oggetto la concessione del servizio di gestione del Caffè Letterario, inserito nell'edificio del vecchio Municipio, ivi includente la biblioteca comunale intitolata all'insegnante Maria Grazia Del Lungo Barbi, situato in Via Roma, 18, 10060, nel cuore della città di None (TO).
2. La denominazione del locale è “**Caffè Letterario**”.
3. Per CAFFE’ LETTERARIO si intende:
 - L'esercizio pubblico per la somministrazione di alimenti e bevande;
 - La custodia dei locali secondo modalità che non ledano l'immagine dell'Amministrazione a suo insindacabile giudizio;
 - L'organizzazione di eventi ed iniziative culturali che non ledano l'immagine dell'Amministrazione a suo insindacabile giudizio e che stimolino l'aggregazione sociale, permettendo, al contempo, la diffusione di momenti di approfondimento culturale ed anche ricreativi;
4. Gli spazi dedicati alle attività sopra elencate sono, come da planimetria allegata (ALLEGATO B – Planimetria), così articolati:
 - saletta E da 13,86 m²



COMUNE DI NONE

Città Metropolitana di Torino

(Piazza Cavour 9 – CF 85003190015 P.IVA 02393730011)

Tel. 0119990811 – fax 0119863053

- saletta A da 17,75 m²
- saletta B da 16,54 m²
- locale D da 22,41 m² destinato a cucina e bancone per il servizio;
- locale F-G-H-I da 14,37 m² destinato a spogliatoio, servizi igienici privato e pubblico;
- locale L-M da 2,15 m² destinata ad androne delle scale;
- locale C da 8,17 m² destinato a corridoio di acceso alle sale A e B;
- Locale M da 17,2 m² + 2,7 m² destinato a cantina e ripostiglio;

5. Alle Aree succitate va aggiunta anche la zona denominata con la lettera N, antistante la saletta E, quale area all'aperto e su lastricato in cubetti in pietra (5m x 8 m= 40 mq).
6. Potranno essere destinate allo svolgimento di attività culturali, letterarie e ricreative le sale A, B, E e D (quest'ultima solo nella parte antistante il bancone di servizio). Anche l'area di cui al comma 5 può essere destinata allo svolgimento di attività culturali, letterarie e ricreative;
7. I locali e le aree esterne evidenziati nelle planimetrie indicate, vengono concessi nello stato di fatto in cui si trovano.
8. I locali sono in parte attrezzati con alcuni arredi fissi, mobili e attrezzi, così come meglio enumerati nell'ALLEGATO C - Inventario del presente capitolo. In ogni caso, al momento della consegna dei locali, verrà redatto apposito verbale enumerativo degli arredi e delle attrezzi attribuiti in concessione con l'immobile.
9. I locali possiedono già Internet Point per l'accesso gratuito ad *internet* e sull'area esterna (*dehor*) è presente la connessione *wi-fi* regolata secondo specifiche disposizioni.
10. La concessione del Caffè letterario si rivela utile al fine di generare una ripartenza degli eventi culturali connessi alla biblioteca in seguito al periodo di pandemia. Con il bando in oggetto si intende mettere in moto un processo di rifunzionalizzazione e riorganizzazione dei locali sopra indicati, restituendo loro il ruolo di punto di passaggio, di incontro e di sviluppo culturale, sociale ed economico. Obiettivo è far rivivere gli spazi adiacenti alla Biblioteca affinché diventino, oltreché centro di svolgimento di attività economica, anche centro di fruizione e produzione culturale del territorio nei confronti di cittadinanza, scuole, associazioni, imprese e visitatori.
11. Al fine di soddisfare le esigenze di cui al comma precedente, il concessionario dovrà proporre un **programma triennale individuale** indicando genericamente le tipologie di eventi culturali e il cronoprogramma generico e indicativo del periodo dell'anno in cui questi potranno avere luogo. La stesura del programma triennale individuale dovrà intervenire successivamente all'aggiudicazione e comunque non oltre la chiusura del primo Tavolo di Coordinamento (vedi art. 3, comma 12). Inoltre, entro l'inizio di ogni anno solare (e per la prima volta con la presentazione dell'offerta) il concessionario dovrà indicare una **programmazione annuale individuale di dettaglio**, anche riportando il periodo in cui ciascun evento potrà indicativamente avere luogo. È da precisarsi che la programmazione annuale individuale di dettaglio deve contemplare un numero di eventi annuali programmati che non può essere inferiore a n. 12.
A titolo di esempio, la programmazione annuale individuale di dettaglio può essere così elaborata:
 - N. 2 eventi durante i mesi invernali (gennaio-febbraio) che consistono nell'invitare nei locali in concessione alcuni autori del territorio per pubblicizzare le loro nuove produzioni letterarie;



COMUNE DI NONE

Città Metropolitana di Torino

(Piazza Cavour 9 – CF 85003190015 P.IVA 02393730011)

Tel. 0119990811 – fax 0119863053

- N. 4 eventi nei mesi compresi tra marzo e maggio tesi a promuovere le letture in favore dei bambini tra i 6 e i 10 anni;
- N. 4 eventi nei mesi estivi e in occasione della Festa Patronale di None con diffusione di musica e momenti di intervista a artisti del territorio;
- N. 2 eventi in autunno per organizzare una caccia al tesoro passante per il tramite della lettura dei romanzi italiani.

Gli eventi culturali e letterari contemplati possono, a titolo di esempio, riguardare:

- Eventi musicali combinati a interviste di scrittori;
- Letture per bambini e ragazzi con animazione;
- Promozione di eventi culturali presenti sul territorio;
- Invito di neo autori per raccontare le loro produzioni più recenti;
- Ospitare autori per la promozione dei loro libri;
- Dare spazio a tutte quelle forme di convivialità e socialità che si basano sull'intento di promuovere la conoscenza, la lettura e la cultura.

12. Successivamente all'aggiudicazione, il concessionario si impegna a stabilire un solido e costante dialogo con il Comune di None e il gestore del servizio di Biblioteca con lo scopo di definire annualmente le ulteriori principali attività culturali e sociali di carattere letterario da inserire nella programmazione di cui al punto precedente, che permettano di valorizzare i locali secondo i termini su definiti. A tal fine è istituito un **tavolo di coordinamento**, che si riunisce almeno una volta all'anno, tra il Comune, il gestore della biblioteca e il concessionario con lo scopo di fissare il numero e il tipo di eventi letterari annuali principali ed il periodo in cui si svolgeranno all'interno dei locali del Caffè letterario (c.d. **programmazione annuale collettiva**).
13. La partecipazione dell'Amministrazione al tavolo di cui al punto precedente è meramente facoltativa ma comporta l'obbligo del concessionario di indirizzarle l'invito e considerare le proposte da questa presentate nel caso di reale partecipazione.
14. L'insieme delle progettualità di cui ai commi 11 e 12 andrà a definire il **progetto culturale** vincolante per il concessionario.
15. Il concessionario dovrà gestire il Caffè Letterario con il massimo decoro e scrupolosità e con la piena osservanza della normativa vigente. Il Comune concedente si attende che il locale sia caratterizzato da uno stile sobrio ma decoroso e comunque consono a fare da sfondo a numerose iniziative culturali, letterarie e sociali.
16. Il concessionario dovrà improntare il rapporto con gli utenti alla massima cortesia e gentilezza. Con il Comune concedente i rapporti dovranno essere improntati alla massima collaborazione.
17. La concessione ha luogo a fronte del pagamento di un canone da corrispondersi in rate mensili.
18. Trattandosi di concessione amministrativa è esclusa l'applicazione delle norme riguardanti i contratti di locazione.
19. La presente concessione è regolata dalle norme del presente bando e dalla normativa vigente in materia e di contratti pubblici, in quanto applicabile.
20. Si precisa che l'immobile è soggetto a vincolo culturale e di tutela sensi del D.Lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali". Gli interventi da apportare all'immobile saranno soggetti ad autorizzazione da parte della competente autorità.
21. L'eventuale apposizione all'esterno del locale di qualsiasi forma di insegna dovrà essere concordata con l'Amministrazione. Anche l'affissione di cartelli, insegne o altri segni distintivi comunque denominati dovrà essere sottoposta ad adeguato procedimento autorizzativo, coinvolgente l'amministrazione comunale o quelle competenti per il rilascio del titolo richiesto. Saranno a carico del concessionario le relative spese.



COMUNE DI NONE

Città Metropolitana di Torino

(Piazza Cavour 9 – CF 85003190015 P.IVA 02393730011)

Tel. 0119990811 – fax 0119863053

ART. 4 – DURATA

1. La durata della concessione oggetto del presente bando è stabilita in anni 3 (tre) con decorrenza dal giorno della stipulazione del contratto, con facoltà di rinnovo contrattuale alle medesime condizioni contrattuali per ulteriori anni 3 (tre), da formalizzarsi con specifico e separato atto. 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.
2. Alla scadenza della concessione, anche qualora questa sia anticipata rispetto a quella prevista, non è dovuta al Concessionario nessuna indennità, ivi compreso l'avviamento commerciale.
3. Allo scadere del periodo contrattuale l'Amministrazione si riserva di avvalersi di una proroga tecnica di mesi sei per la concessione in oggetto, alle stesse condizioni contrattuali dell'originaria aggiudicazione, nelle more dell'espletamento di una nuova procedura di selezione.
4. Alla data di scadenza il concessionario dovrà provvedere, entro il termine di 30 giorni, alla riconsegna dei locali, previa redazione in contraddittorio dello stato di consistenza, salvo diversi accordi con il Comune concedente.
5. Si precisa che il concessionario, anche al momento di presa in consegna dell'immobile, dovrà redigere apposito verbale di presa in carico in contraddittorio con gli uffici comunale; tale presa in carico riguarderà gli spazi di cui all'art. 3.
6. In ogni caso di scioglimento del contratto, l'Amministrazione Comunale si riserverà di procedere ad un nuovo affidamento

ART. 5 – CANONE DI CONCESSIONE

1. Il canone annuale dovuto dal concessionario corrisponde all'offerta uguale o in aumento presentata dal concessionario medesimo in sede di gara rispetto al canone base fissato dal Comune in € 6.909,00 (seimilanovecentonove/00) e deve essere versato in rate mensili posticipate dal Concessionario al Comune di None (TO).
2. Il canone così determinato rimane invariato per i primi 12 mesi. A decorrere dalla tredicesima mensilità, il canone sarà aggiornato nella misura del 100% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'Istat per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente a quello di inizio della concessione, a semplice richiesta del Comune.
3. Tenendo in considerazione i risultati forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari per il secondo semestre dell'anno 2022, calcolati in relazione alla superficie netta dei locali, e i mq totali di superficie dei locali dati in concessione, l'importo annuale del canone di concessione posto a base d'asta è fissato in € 115,15 mq x 5 €/mq al mese x 12 mesi x 1 anni= 6.909,00 (seimilanovecentonove/00).



COMUNE DI NONE

Città Metropolitana di Torino

(Piazza Cavour 9 – CF 85003190015 P.IVA 02393730011)

Tel. 0119990811 – fax 0119863053

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: TORINO

Comune: NONE

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE VIA BECCARIA, VIA S.ROCCO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	530	1000	L	4,6	9,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Bar: mq 70,56 x 5 €/mq/mese = 352,8€/mese x 12 mesi= 4.233,6 € annui

Ripostiglio e servizi: mq 44,59 x 5 €/mq/mese= 22295 €/mese x 12 mesi= 2675,4 € annui;

Canone locazione base annua: 6.909,00.

4. Tutte le spese, le imposte, le tasse ed ogni onere inherente e conseguente alla stipula della concessione, sono interamente a carico del concessionario.
5. L'utilizzo dell'area antistante i locali, da destinare allo sfruttamento mediante l'inserimento di tavolini all'aperto, non sarà sottoposta al pagamento dell'occupazione del suolo pubblico.

ART. 6 - VALORE DELLA CONCESSIONE ex art. 167 d.lgs. n. 50 del 2016

1. Precisando che il valore di una concessione, ai fini di cui all'articolo 35 del d.lgs. n. 50 del 2016 è costituito dal fatturato totale del concessionario generato per tutta la durata del contratto, al netto dell'IVA, stimato dall'amministrazione aggiudicatrice o dall'ente aggiudicatore, quale corrispettivo dei lavori e dei servizi oggetto della concessione, nonché per le forniture accessorie a tali lavori e servizi, se ne deduce che il valore della concessione in oggetto è così stimabile:



COMUNE DI NONE

Città Metropolitana di Torino

(Piazza Cavour 9 – CF 85003190015 P.IVA 02393730011)

Tel. 0119990811 – fax 0119863053

Ricavi annui	presenza giornaliera	giorni	presenze annue	ricavo unitario	totale annuale
Prodotto bar mattutino	15	240	3600	2,3	8280
Pausa pranzo	10	200	2000	10	20000
Prodotti bar pomeridiano	15	200	3000	5	15000
Happy hour	20	200	4000	8	32000
					75280

2. Il valore della concessione, al netto dell'IVA dovuta, comprensivo di eventuale esercizio di rinnovo triennale e di proroga tecnica è così da fissare:

€ 75280 x 6 anni e mesi 6 di proroga tecnica eventuale= € 489.320,00

3. Il valore stimato della concessione non ha valore contrattuale ed impegnativo per il Concedente, in quanto il requisito costitutivo della concessione di servizio consta nella traslazione dell'alea relativa alla gestione del servizio in capo al Concessionario.
4. Tali valori tengono conto del fatto che il gestore ha l'esclusiva sulla somministrazione di cibi e bevande nel Caffè Letterario.

ART. 7 – COSTI DI VALORIZZAZIONE AREA

1. Il Comune impone al concessionario le seguenti opere di investimento:

- I. Abbellimento dell'area prospiciente la saletta e con eventuale sistemazione di tavolini e supporti, con annessa manutenzione: valore stimato di € 350,00 annui per un totale di anni 3;
- II. Allestimento degli spazi da dedicare allo svolgimento dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande con gli arredi e le attrezzature necessarie. Totale degli investimenti stimati (bar) € 10.000 all'anno per anni 3. La scelta degli arredi principali il concessionario dovrà essere concordata con l'Amministrazione comunale e dovrà tenere conto delle soluzioni di *interior design* (logo e colore) adottate dalla Biblioteca e rispondere alle esigenze di un moderno caffè-letterario, in relazione alla presumibile età e gusti dell'utenza, specie con riguardo al programma culturale fissato. Anche la scelta degli arredi per l'area esterna dovrà essere il risultato di un'intesa raggiunta con l'Amministrazione comunale ed esteticamente compatibile con il contesto nel quale verranno collocati.
- III. Predisposizione di un locale interno per l'immagazzinamento delle derrate alimentari e delle bevande in quanto il locale cantina M non può ritenersi idoneo, così come meglio indicato dal parere preventivo rilasciato dall'A.S.L. TO 5, riportato in allegato al presente capitolo (ALLEGATO D – Verbale A.S.L. TO 5).

ART. 8 – PIANO ECONOMICO FINANZIARIO



COMUNE DI NONE

Città Metropolitana di Torino

(Piazza Cavour 9 – CF 85003190015 P.IVA 02393730011)

Tel. 0119990811 – fax 0119863053

Ricavi annui	presenza giornaliera	giorni	presenze annue	ricavo unitario	totale annuale
Prodotto bar mattutino	15	240	3600	2,3	8280
Pausa pranzo	10	200	2000	10	20000
Prodotti bar pomeridiano	15	200	3000	5	15000
Happy hour	20	200	4000	8	32000
					<u>75280</u>
Costi annui					
imposte					4000
en elettr					14000
spese telefoniche					500
acqua					2500
metano					5000
assicurazioni					4000
personale 30% sul fatturato					22584
consulenze amm					1000
fideiussione per staz. App.					2000
canone concessionario					6909
manutenzione ordinaria					1000
ammortamento investimenti	30.000 in anni 3				10000
					<u>73493</u>
Conto annuale:					1787
Valore Concessione		489320			

1. I valori sopra riportati enunciano un prospetto generico e riassuntivo dei ricavi e dei costi alla base della gestione dei locali attribuiti in concessione.

2. **Note alla redazione del piano economico:**

La stima di fatturato è stata definita sulla base di alcuni ipotesi di prodotti, è chiaro che ogni gestore potrà decidere di organizzare in autonomia la propria attività concentrandosi solo su alcuni prodotti o proponendone degli altri, o sviluppando alcuni prodotti più di altri. Nello specifico sono stati ipotizzati i seguenti prodotti:

- Colazioni, pasti
- Vendite pomeridiane (bevande e snack)
- *Happy hour*, ivi comprensivo di bevande e merende in occasione di eventi;

Non avendo a disposizione uno studio di mercato e vista la tipologia particolare dell'offerta del Caffè Letterario le simulazioni sono state effettuate stimando le presenze giornaliere in una città di medie dimensioni come il Comune di None (TO). In questa simulazione il fatturato utilizzato è quello di riferimento dopo l'avviamento del Caffè dal primo anno ed è considerato per ipotesi con un valore costante nel tempo.

E' ipotizzabile che nella realtà, nel corso della durata della concessione, il fatturato possa crescere con gli eventi organizzati dal gestore e dal tavolo di coordinamento; con l'aumento della notorietà della



COMUNE DI NONE

Città Metropolitana di Torino

(Piazza Cavour 9 – CF 85003190015 P.IVA 02393730011)

Tel. 0119990811 – fax 0119863053

struttura e le abilità imprenditoriali del gestore, tuttavia si tratta di un elemento che non è quantificabile a priori.

L'Amministrazione intende animare il Caffè con eventi culturali e ricreativi, organizzati direttamente dal gestore o tramite il tavolo di coordinamento; in questo modo porta in dote al gestore tutta una serie di iniziative che per loro natura generano movimento e flussi di persone intorno al Caffè. Questo va considerato come un elemento di sostegno allo *start up* e alla gestione dell'attività economica nel Caffè letterario.

Costi fissi

- Ammortamenti si sono utilizzate le % ordinarie abitualmente usate nel bilancio;
- Costi di fideiussione sono stati stimati, i costi dipenderanno dalla affidabilità creditizia del Gestore;
- Assicurazioni: si è indicato un valore base di riferimento, i costi possono essere aggiornati sulla base dei preventivi forniti dal *broker* assicurativo;
- Personale: si è ipotizzata la presenza di 1 sola unità fissa in *staff*.

ART. 9 - ATTIVITÀ CONSENTITE E IMPOSTE

1. I locali oggetto di concessione possono essere adibiti esclusivamente all'esercizio dell'attività di gelateria/bar e ristorazione, come già accaduto con il precedente concessionario. In particolare, si tratta dell'attività di **“somministrazione alimenti e bevande con servizio e consumazione al tavolo”**.
2. La tipologia di preparazione ammessa è riconducibile alla seconda categoria, così meglio definita:
 - a) somministrazione di bibite, caffè, panini, tramezzini, brioches surgelate sottoposte a doratura, toast, piadine e prodotti similari, cioè alimenti che richiedono una minima attività di manipolazione e un eventuale riscaldamento;
 - b) somministrazione di alimenti di cui alla lettera a) e, in aggiunta, prodotti di gastronomia da intendersi come: 1) alimenti preparati in esercizi autorizzati, conservati con le modalità previste per la tipologia ed eventualmente sottoposti a riscaldamento; 2) piatti semplici preparati con mero assemblaggio di ingredienti (es. macedonie, insalate o piatti a base di salumi e formaggi) previo lavaggio e sanificazione.
3. L'autorizzazione a svolgere all'interno dei locali dati in concessione le attività suddette è suffragata dal parere preventivo rilasciato dall'AslTo5 in data 20.03.2023 che si allega al presente capitolato (ALLEGATO D – Verbale A.S.L. TO 5), ma che non esonerà il concessionario ad avanzare apposita richiesta di autorizzazione all'esercizio delle attività nei locali.
4. È vietata ogni diversa destinazione del locale con particolare riferimento alle attività di sala giochi, agenzia di scommesse e similari.
5. 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 e occupazione di suolo pubblico per l'eventuale utilizzo del suolo ulteriore rispetto alla porzione di piazzetta indicate con la lettera N).
6. Oltre alle suddette attività, il concessionario dovrà effettuare i seguenti interventi in favore dell'amministrazione aggiudicatrice:
 - esercitare l'attività di gelateria/bar durante tutto il periodo di concessione, impegnandosi ad accogliere iniziative di carattere culturale e letterario fissate nella programmazione culturale di cui all'art. 3 e predisponendo l'allestimento adeguato delle salette affidate in concessione;



COMUNE DI NONE

Città Metropolitana di Torino

(Piazza Cavour 9 – CF 85003190015 P.IVA 02393730011)

Tel. 0119990811 – fax 0119863053

- somministrazione di bevande e alimenti anche in corrispondenza degli eventi culturali e letterari succitati; 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 che per il servizio bar, il menù 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;
- elaborare una programmazione annuale individuale di dettaglio e partecipare al Tavolo di Coordinamento al fine di permettere lo svolgimento degli eventi culturali e letterari all'interno dei locali attribuiti in concessione. **Gli eventi culturali della programmazione annuale individuale e della programmazione triennale individuale di cui all'art. 3 non possono essere organizzati dal concessionario in modo tale da poter escutere presso i clienti dei biglietti di ingresso o fissare costi aggiuntivi rispetto al consumo di bevande e alimenti;**
- allestimento delle sale destinate agli eventi culturali e letterari mediante suppellettili e abbellimenti confacenti ad uno spazio di ricreazione culturale. Per quanto concerne gli arredi, la scelta dovrà essere comunicata all'Amministrazione comunale, la quale si riserverà 20 giorni di tempo per esprimere il proprio parere negativo, pena il silenzio assenso. La scelta dovrà tenere conto delle soluzioni di *interior design* (logo e colore) adottate dalla Biblioteca e rispondere alle esigenze di un moderno caffè-letterario, in relazione alla presumibile età e gusti dell'utenza. Anche la scelta degli arredi, per l'area esterna, dovrà essere comunicata all'Amministrazione comunale secondo le precedenti modalità, ed esteticamente compatibile con il contesto nel quale verranno collocate;
- predisporre le sale anche alla fruizione da parte delle famiglie con bambini che partecipano agli eventi culturali e letterari;
- manutenzione dell'area di prossimità della struttura con interventi di sistemazione degli spazi esterni (vedi planimetria allegata);
- allestimento degli spazi da dedicare allo svolgimento dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande con gli arredi e le attrezzature necessarie. Alla scadenza della presente concessione tale fornitura di arredi e attrezzature rimane in capo al Concedente senza che il Concessionario debba ricevere alcun corrispettivo e/o compenso e/o indennizzo, così come ulteriormente specificato dall'ART. 10).

7. Trattandosi di immobile tutelato dalla competente Soprintendenza, ogni tipo di progettazione ed intervento in relazione a quanto sopra, dovrà essere previamente concordato ed approvato dalla Soprintendenza stessa.
8. Ogni tipo di intervento edile o infrastrutturale sull'immobile sarà soggetto al rispetto del disposto del DPR 380/ 2001 (T.U. dell'edilizia) e dovrà, in ogni caso, essere previamente concordato con il Comune.

ART. 10 – DISPOSIZIONI PER L'USO DEGLI SPAZI



COMUNE DI NONE

Città Metropolitana di Torino

(Piazza Cavour 9 – CF 85003190015 P.IVA 02393730011)

Tel. 0119990811 – fax 0119863053

1. Al Concessionario è consentito l'uso degli spazi per l'esercizio dell'attività del Caffè Letterario.
2. Il Concessionario deve osservare le disposizioni di legge, i regolamenti ed i provvedimenti applicabili all'esercizio delle attività di Caffè letterario e si impegna a mantenere gli spazi dati in concessione con la diligenza del buon padre di famiglia, in modo tale da riconsegnarli allo scadere della concessione nello stesso stato di efficienza e conservazione riscontrati al momento dell'affidamento, fatto salvo il normale deterioramento conseguente all'utilizzo nel tempo.
3. Il Concessionario risponde di ogni danno procurato agli spazi di proprietà comunale a seguito di un uso improprio dei locali stessi. Eventuali danneggiamenti agli impianti e agli spazi devono essere comunicati tempestivamente al Comune concedente.
4. E' fatto assoluto divieto al Concessionario di apportare ai locali e all'area esterna qualsiasi modifica non preventivamente autorizzata dal Comune concedente. L'apposizione di insegne identificative del locale dovrà essere preventivamente concordata con il Comune concedente.
5. Le modifiche e le migliorie eventualmente autorizzate non potranno comunque dar luogo ad alcun onere per il Comune concedente. Alla scadenza della concessione il Comune concedente si riserva la facoltà di acquisire le suddette migliorie, ovvero di disporre la loro rimozione a cura e spese del Concessionario.
6. Nei locali e nelle aree esterne oggetto di concessione saranno vietati l'installazione e l'uso di apparecchi automatici ed elettronici per il gioco d'azzardo, e dovrà essere rispettato il divieto di fumo all'interno dei locali, come previsto dalle normative vigenti.
7. Ai sensi dell'articolo 26 del D.Lgs. n. 81/2008 (in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro) è stato redatto il DUVRI per l'individuazione dei rischi da interferenza, così come allegato al presente Capitolato, mentre non si possono annoverare oneri di sicurezza non suscettibili di ribasso (ALLEGATO E – D.U.V.R.I.);
8. Il Concessionario si assume la piena e totale responsabilità, ai sensi degli artt. 2043 e 2051 c.c., in ordine ai danni eventualmente subiti da terzi all'interno dei locali affidati o comunque a causa delle attività svolte all'interno degli stessi.

ART. 11 – INIZIO DELL'ATTIVITA'

1. Il concessionario è tenuto ad aprire l'esercizio al pubblico entro i 120 (centoventi) giorni successivi alla stipula del contratto con il Comune concedente, tramite presentazione di apposita SCIA allo sportello unico delle attività produttive.

ART. 12 – UTENZE

1. Le caratteristiche tecniche e di impianto relative alla totalità dei locali destinati alla gestione in concessione impongono le seguenti specificazioni:
 - Acqua: l'utenza è intitolata al Comune di None, che procederà a comunicare periodicamente i consumi e le tariffe applicate al concessionario ai fini del rimborso per quanto anticipatamente versato;



COMUNE DI NONE

Città Metropolitana di Torino

(Piazza Cavour 9 – CF 85003190015 P.IVA 02393730011)

Tel. 0119990811 – fax 0119863053

- Riscaldamento: questo non avviene tramite il consumo di gas metano, bensì tramite la pompa di calore unica per tutta la struttura, comprensiva dei locali destinati a biblioteca. La relativa utenza è intitolata al Comune. Dunque, il concessionario si impegna a versare al Comune quanto da questo anticipato in spese consumo en. elettrica in proporzione ai mq riscaldati;
 - En. Elettrica per cucina e illuminazione, telefono: il concessionario si impegna a sostenere direttamente i relativi costi intitolandosi l'utenza.
2. 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 all'attivazione di una propria utenza telefonica ed al pagamento dei relativi consumi.
3. 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.

ART. 13 - ONERI E RESPONSABILITÀ GRAVANTI SUL CONCESSIONARIO

1. Sono a carico del concessionario:
 - Canoni e tasse;
 - Idonee coperture assicurative;
 - La custodia e la pulizia dei locali, interni ed esterni; è altresì a carico del concessionario la pulizia giornaliera dell'area esterna occupata con strutture temporanee, nonché del marciapiede di ingresso di Via Roma.
 - Le manutenzioni e riparazioni varie di carattere corrente e ordinario;
 - Le spese di carattere straordinario attinenti agli arredi e ai beni acquistati dal concessionario per lo svolgimento delle proprie attività oggetto della concessione;
 - Le spese di allestimento e di arredo interno ed esterno dei locali finalizzati all'esercizio dell'attività;
 - L'acquisto delle attrezzature necessarie all'espletamento del servizio e di tutti i prodotti necessari, correlati all'esercizio dell'attività.
2. Eventuali interventi edili (ampliamenti, adeguamenti dei locali, opere murarie, ecc.) ed impiantistici (elettrici, idraulici e meccanici) che si rendessero necessari per l'avvio dell'attività saranno a carico del concessionario.
3. I locali oggetto della presente concessione dovranno essere adeguatamente utilizzati e salvaguardati in modo tale da evitare possibili danneggiamenti. A tale scopo il concessionario dovrà adottare comportamenti e precauzioni necessarie per garantire il corretto utilizzo dei locali e delle dotazioni in essi contenute.
4. Il concessionario è responsabile dei danni che dovessero comunque derivare a terzi o al Comune in dipendenza della gestione ed è a suo carico il rimborso per intero dei danni stessi.
5. Il concessionario esonera espressamente il Concedente da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare agli utenti da fatti o omissioni, dolosi o colposi, propri o di propri dipendenti o di terzi.
6. È fatto divieto di adibire i locali a destinazione diversa da quella indicata nel presente bando.



COMUNE DI NONE

Città Metropolitana di Torino

(Piazza Cavour 9 – CF 85003190015 P.IVA 02393730011)

Tel. 0119990811 – fax 0119863053

7. L'attività esercitata nei locali oggetto della presente concessione non potrà essere sospesa senza giustificato motivo a pena di risoluzione nei termini di cui al successivo articolo 25.
8. In considerazione del tipo di esercizio, del contesto ambientale e della natura dell'immobile e/o della struttura, il concessionario si impegna a gestire l'attività in modo tale da non arrecare pregiudizio all'immagine e al decoro della Pubblica Amministrazione, nonché a mettere in atto tutte le necessarie misure al fine di garantire la quiete pubblica ed evitare danneggiamenti alle strutture comunali.
9. Il concessionario non potrà servirsi del nome del Comune di None (TO) nei confronti dei fornitori di merci, né contrarre impegni di qualsiasi specie a nome del Comune stesso, inerenti la gestione dell'esercizio sotto pena delle conseguenze di legge e della risoluzione immediata del contratto.
10. Il Comune si intende sollevato da ogni responsabilità civile e penale.

ART. 14 - ULTERIORI OBBLIGHI E DIVIETI GRAVANTI SUL CONCESSIONARIO

1. Al concessionario è consentito al massimo un giorno di chiusura settimanale (possibilmente il lunedì). È fatto divieto al concessionario di installare nei locali e nelle pertinenze *slot-machines* o altra apparecchiatura simile che possano indurre dipendenza dal gioco o altro, come pure lo svolgimento di attività non rispondenti al decoro e al buon costume.

ART. 15 – REGOLE DI BASE PER LA GESTIONE DEL CAFFE’ LETTERARIO

1. Il concessionario dovrà garantire:
 - Apertura annuale del Caffè letterario al pubblico per almeno 5 giorni alla settimana, incluso il sabato, fatta eccezione per il periodo di ferie di massimo di 30 giorni all'anno complessivi, e comunque non nei periodi di svolgimento di eventi culturali presso la struttura. Gli orari di apertura e chiusura dovranno essere fissati prendendo in considerazione gli eventi culturali organizzati e l'orario di attività della biblioteca. Il periodo di chiusura andrà, pertanto, concordato con l'amministrazione e l'operatore economico che fornisce il servizio di gestione biblioteca.
 - Custodia degli spazi del Caffè letterario negli orari di apertura;
 - Controllo che la frequenza degli spazi da parte degli utenti non sfoci in condotte contrastanti con le norme poste a tutela dell'ordine e della tranquillità pubblica;
 - La partecipazione con personale qualificato alle riunioni con il gestore del servizio di Biblioteca e con l'Amministrazione comunale al fine della fissazione e organizzazione degli eventi culturali, così come stabilito dall'art. 3.
 - Custodia e sorveglianza dei locali durante gli eventi culturali e letterari, come da planimetria allegata.
 - La programmazione individuale fornita dall'offerente deve almeno fissare lo svolgimento di 12 eventi durante l'anno. I locali dovranno essere messi a disposizioni per tali finalità.



COMUNE DI NONE

Città Metropolitana di Torino

(Piazza Cavour 9 – CF 85003190015 P.IVA 02393730011)

Tel. 0119990811 – fax 0119863053

Inoltre, il concessionario è obbligato a mettere a disposizione i locali per ospitare gli eventi culturali e letterari fissati in programmazione annuale collettiva fino ad un massimo di 20 eventi annuali. Laddove la programmazione annuale collettiva dovesse superare i 20 eventi annuali il concessionario potrà limitare il concenso all'utilizzo dei locali attribuiti in concessione nel limite dei 20 eventi annuali. Tuttavia, la prestazione di consenso scritto espresso dal concessionario alla programmazione annuale collettiva eccedente i 20 eventi annuali sarà da considerarsi vincolante per lo stesso.

- La manutenzione ordinaria degli spazi del Caffè Letterario così come definito dall'art. 3 comma 1 lettera a) del D.P.R. 380/2001: in base al quale per "interventi di manutenzione ordinaria" si intendono gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

- La cura della pulizia degli spazi del CAFFÈ LETTERARIO e dell'AREA ESTERNA;
- L'impiego di personale che per numero e qualità professionale sia adeguato al locale, nonché alle necessità di un servizio pronto e qualificato. Il concessionario garantirà il servizio con personale delle cui prestazioni è legittimato ad avvalersi. In ogni caso il personale impiegato nel servizio dovrà essere in regola sotto l'aspetto contrattuale, assicurativo, previdenziale e fiscale secondo quanto previsto dalla normativa vigente. Sarà inoltre responsabile del rispetto e/o del controllo di tali adempimenti ritenendosi sin d'ora il Comune concedente sollevato da qualsiasi responsabilità al riguardo;

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.

- Lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, attenendosi alle norme della raccolta differenziata in vigore;
- Il pagamento di imposte, tasse e contributi di ogni genere connesso alla gestione degli spazi;
- Il possesso di licenze, autorizzazioni e permessi e l'ottemperanza di ogni adempimento necessario, richiesti dalle disposizioni di legge e regolamentari vigenti;
- La comunicazione al Comune concedente, all'atto dell'avvio della gestione del servizio, del nominativo del responsabile di tutte le attività oggetto del presente capitolo, che dovrà assicurare la sua reperibilità e assumere a proprio carico in qualità di gestore dei locali gli adempimenti previsti dal D.Lgs. 81/2008 e successive modifiche in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro; in particolare il concessionario si obbliga a provvedere, a cura e carico proprio e sotto la sua responsabilità, alla predisposizione della necessaria documentazione e a tutte le opere occorrenti a garantire, in ossequio al D.Lgs. 81/08, la completa sicurezza durante l'esercizio dei lavori e delle varie attività previste, per evitare incidenti e/o danni agli addetti ai servizi stessi, nonché a persone o cose, esonerando il Comune da ogni responsabilità;
- La tempestiva segnalazione al Comune concedente o agli organi di Polizia, di situazioni che possano arrecare danno o costituire pericolo per il patrimonio comunale o per le persone che frequentano il Caffè Letterario;
- L'impegno a garantire che l'attività del Caffè, compresi gli approvvigionamenti, non ostacoli le attività programmate all'interno del tavolo di programmazione degli eventi;
- L'assunzione degli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della Legge 136/2010;
- La predisposizione degli atti ed il rispetto della normativa vigente in materia di *safety e security*, nonché di impegnarsi a propria cura e spese, a dotarsi di ogni e qualsiasi autorizzazione, permesso



COMUNE DI NONE

Città Metropolitana di Torino

(Piazza Cavour 9 – CF 85003190015 P.IVA 02393730011)

Tel. 0119990811 – fax 0119863053

o licenza necessaria e prescritta dalla legge e/o da regolamenti o provvedimenti della pubblica amministrazione in materia;

- L'esonero dall'origine del Comune concedente da ogni conseguenza relativa all'eventuale diniego, rimanendo a suo carico il rischio relativo. La SCIA per la somministrazione di alimenti e bevande, nonché l'autorizzazione sanitaria saranno presentate al SUAP direttamente dal concessionario/gestore;
 - L'osservanza e il far osservare le norme di legge, di regolamento, gli oneri e le discipline vigenti in materia di sicurezza ed igiene sul lavoro, di somministrazione di alimenti e bevande, di pubblica sicurezza;
2. I predetti obblighi vincolano l'impresa.
3. Il Comune di None si riserva la facoltà di disporre controlli in tal senso.
4. A tale scopo si precisa che, in caso di violazione di quanto precede, provvederà ad informare gli Enti competenti.
5. Lo svolgimento di tutte le attività sopra elencate secondo un approccio collaborativo garantendo la continuità del servizio ed in generale il rispetto della normativa vigente;
6. Il concessionario è l'unico responsabile dell'andamento della gestione ed il Comune concedente è esonerato da ogni responsabilità per danni a persone e cose conseguenti o inerenti all'esercizio dell'attività.
7. Il concessionario si impegna ad installare ed utilizzare nell'attività di gestione del bar arredi, attrezzature, materiali conformi alla normativa vigente in materia di sicurezza, ed è altresì responsabile dello scrupoloso rispetto delle normative igienico sanitarie vigenti in materia di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

ART. 16 – CAUZIONE DEFINITIVA

La cauzione definitiva, pari al 10% dell'importo contrattuale, dovrà essere costituita da parte del concessionario, nella misura e secondo le modalità indicate dal disciplinare di gara.

ART. 17 – SUBCONCESSIONE

1. E' vietata, da parte del concessionario, la cessione a qualsiasi titolo, anche parziale, del godimento degli spazi fatto salvo per lo svolgimento delle attività culturali e letterarie connesse alla gestione del Caffè letterario nei limiti di quanto previsto nei precedenti articoli e del programma degli eventi.
2. E' fatto quindi espresso divieto al concessionario di affidare a terzi la gestione del servizio di caffetteria e l'organizzazione dell'attività culturale.
3. In caso di morte del concessionario, titolare di impresa individuale, il Comune concedente si riserva la facoltà di valutare se trasferire la concessione a favore dei familiari, qualora in possesso dei requisiti di legge, i quali subentrerebbero nella stessa posizione del loro dante causa, ovvero procedere ad una nuova procedura pubblica di aggiudicazione.



COMUNE DI NONE

Città Metropolitana di Torino

(Piazza Cavour 9 – CF 85003190015 P.IVA 02393730011)

Tel. 0119990811 – fax 0119863053

4. Il Concessionario deve, quindi, assicurare la gestione del Caffè Letterario (conduzione bar e organizzazione eventi, attività artistico/culturale-letteraria) direttamente o con proprio personale, escludendo qualsiasi forma di cessione, totale o parziale delle suddette attività. Sono consentiti i contratti stipulati con i singoli artisti e soggetti culturali per la realizzazione del programma artistico/culturale.
5. L'inosservanza delle imposizioni di cui ai punti precedenti comporta la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, fatto salvo il risarcimento di eventuali maggiori danni.
6. Sono inoltre consentiti tutti i contratti per la fornitura di beni necessari per lo svolgimento dell'attività oggetto di concessione. Sono ammissibili tutti i contratti per la realizzazione della manutenzione dei beni mobili e immobili oggetto della concessione.

ART. 18 – BILANCIO, RENDICONTAZIONE, CONTROLLI, ACCESSO AI LOCALI

1. Il Concessionario si obbliga a trasmettere al Concedente:
 - a) entro il 31 luglio il bilancio dell'anno precedente, ivi inclusa una relazione con la dettagliata descrizione dell'attività promozionale e ludico/ culturale svolta nell'anno di riferimento. Per l'ultimo anno di gestione la presentazione di una ipotesi di bilancio è anticipata al 31 dicembre.
2. Il Concessionario si obbliga altresì a fornire, entro sette giorni dal ricevimento della specifica richiesta scritta, i chiarimenti ed i documenti che il Concedente avrà segnalato come necessari per il completo esame del bilancio.
3. Il Concedente, a mezzo di propri funzionari o di incaricati autorizzati, può accedere al Caffè letterario, durante l'orario di apertura, senza obbligo di preavviso, allo scopo di accettare:
 - a) l'esatta osservanza da parte del Concessionario delle prescrizioni previste nel presente capitolo e nell'offerta tecnica presentata in sede di gara;
 - b) a regolare effettuazione delle operazioni di ordinaria manutenzione atte a mantenere la struttura, gli arredi, le attrezzi e i macchinari e i beni mobili in genere, in condizioni di funzionalità ed efficienza e ad adeguarli alle prescrizioni previste dalla legge o dai regolamenti;
 - c) le modalità di esecuzione degli interventi di conduzione e di manutenzione previsti nel capitolo;
 - d) l'osservanza degli obblighi fiscali connessi all'attività, anche per il tramite degli Enti competenti alle verifiche fiscali e fatto salvo il loro autonomo intervento.
4. Per consentire l'accesso in caso di emergenza nei periodi di interruzione del servizio, le chiavi del locale consegnato devono essere lasciate in copia ed in busta sigillata presso gli uffici comunali.

ART. 19 - INTERVENTI DI NECESSITÀ E URGENZA

1. In caso di necessità di interventi a carattere d'urgenza al fine di garantire la salvaguardia della struttura, l'incolumità dell'utenza e la continuità dei servizi, sarà obbligo del Concessionario intervenire con



COMUNE DI NONE

Città Metropolitana di Torino

(Piazza Cavour 9 – CF 85003190015 P.IVA 02393730011)

Tel. 0119990811 – fax 0119863053

immediatezza assicurando l'intervento minimo necessario ad evitare grave pregiudizio alla struttura medesima.

2. Qualora negli spazi del Caffè letterario il ripristino richieda lavori di manutenzione straordinaria, il gestore informerà immediatamente il Concedente evidenziandone la motivazione. Il Concedente si impegna ad accertare entro 7 gg dalla segnalazione e/o intervento l'indifferibile urgenza e valuterà l'effettività o meno delle circostanze. In caso di riscontro favorevole, il Concedente procederà, nel rispetto dei tempi di legge, ad effettuare l'intervento. In caso di riscontro negativo, si avvierà la procedura di applicazione delle penali, in quanto trattasi di inadempienza contrattuale, oltre ad ordinare il ripristino, a cura e spese del Concessionario, entro un congruo termine, di volta in volta stabilito. In caso di inadempienza, ovvero decorsi i termini di cui sopra infruttuosamente, si procederà d'ufficio a valere sulla cauzione definitiva.
3. Sarà a carico del Concessionario la chiusura immediata della struttura in caso di grave rischio strutturale e/o climatico a salvaguardia dell'incolumità dell'utenza.

ART. 20 – ONERI ASSICURATIVI

1. Il Concessionario si impegna a stipulare con primaria Compagnia di Assicurazione le seguenti polizze assicurative le quali dovranno coprire l'intera durata della concessione.
2. Potranno essere presentate polizze distinte ovvero un'unica polizza "Multirischi", purché rispettino le condizioni di seguito esplicitate.
3. Il contenuto delle polizze deve essere aderente ai contenuti del presente capitolato speciale.
4. Il Concessionario consegnerà al Concedente un originale di ciascuna polizza, preliminarmente alla sottoscrizione del contratto oppure all'atto della sottoscrizione del verbale di avvio del servizio.
5. Il Concessionario deve ogni anno, per tutta la durata del contratto, consegnare al Concedente copia delle quietanze rilasciate dalla Compagnia di Assicurazione attestanti il pagamento dei premirelativi al periodo di validità delle polizze.

- **Polizza RCT/O**

- la polizza dovrà garantire il Concessionario, di tutto quanto questi sia tenuto a pagare, a titolo di risarcimento (capitale, interessi e spese), per i danni involontariamente cagionati a Terzi, per morte, per lesioni personali e per danni a cose, in dipendenza della responsabilità civile derivante dalle attività oggetto della presente concessione.
- Il contratto assicurativo dovrà prevedere un massimale RCT non inferiore a € 5.000.000,00 (euro cinque milioni) per sinistro/periodo assicurativo.
- Nel novero dei terzi sarà incluso il Comune di None (TO) ed i suoi dipendenti. Il contratto assicurativo dovrà inoltre espressamente prevedere la garanzia per la responsabilità civile derivante all'Assicurato per i danni derivanti dalla distribuzione e dallo smercio di prodotti in genere, con sottolimito non inferiore a € 1.000.000,00 rispetto al massimale di polizza.
- In ogni caso le eventuali franchigie, scoperti e limitazioni di copertura presenti nella polizza restano a totale carico del Concessionario.



COMUNE DI NONE

Città Metropolitana di Torino

(Piazza Cavour 9 – CF 85003190015 P.IVA 02393730011)

Tel. 0119990811 – fax 0119863053

- In ogni caso, ove il valore da risarcire per danni arrecati a persone e/o cose, ecceda i singoli massimali/capitali previsti dalle predette polizze, l'onere relativo dovrà intendersi a totale carico del Concessionario.
- Polizza Rischio Locativo per i danni materiali e diretti causati all'immobile e al contenuto di proprietà del Concedente, da responsabilità civile del Concessionario ai sensi di legge in qualità di conduttore.

Tale polizza dovrà prevedere:

- a) una partita Rischio Locativo “Fabbricato”, valorizzata con una somma assicurata pari al costo di ricostruzione a nuovo dei locali in concessione
 - b) una Partita Contenuto per i “danni da Incendio”, valorizzata con una somma assicurata pari al costo di rimpiazzo del Contenuto (arredamento, merci, macchinari, beni elettronici e non).
 - c) una Partita “Ricorso terzi” con un massimale non inferiore ad € 1.000.000,00 (euro un milione) per sinistro/periodo assicurativo;
6. In ogni caso le eventuali franchigie, scoperti e limitazioni di copertura presenti nella polizza restano a totale carico del concessionario.
 7. In ogni caso, ove il valore da risarcire per danni arrecati a persone e/o cose, ecceda i singoli massimali/capitali previsti dalle predette polizze, l'onere relativo dovrà intendersi a totale carico del Concessionario.
 8. Il Concedente potrà richiedere, nel corso della validità del contratto e ove necessario, la rivalutazione dei capitali e/o massimali originalmente previsti nelle polizze di assicurazione.
 9. Le polizze di assicurazione dovranno prevedere l'espressa rinuncia da parte della compagnia di Assicurazione a qualsiasi azione di rivalsa nei confronti del Concedente, dei suoi amministratori.
 10. Il mancato mantenimento in vigore, anche parziale, delle garanzie previste nelle polizze assicurative, così come la loro significativa riduzione, costituisce grave inadempimento, con conseguente possibile risoluzione del contratto.
 11. Il Comune di None (TO) è esonerato, pertanto, da ogni responsabilità per danni e persone, cose, o beni indipendenti direttamente e indirettamente dall'esercizio, dalla conduzione e gestione della struttura.
 12. La copertura assicurativa decorre dalla data di consegna dei locali e cessa alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o del certificato di regolare esecuzione o comunque decorsi dodici mesi dalla data di ultimazione dei lavori risultante dal relativo certificato.
 13. L'omesso o il ritardato pagamento delle somme dovute a titolo di premio o di commissione da parte dell'esecutore non comporta l'inefficacia della garanzia nei confronti della stazione appaltante.
 14. E' facoltà del concessionario stipulare una polizza per il furto o altre forme di danneggiamenti e atti vandalici.
 15. E' sua facoltà presentare un'unica polizza a copertura dei rischi suddetti.

ART. 21 – ONERI A CARICO DEL COMUNE



COMUNE DI NONE

Città Metropolitana di Torino

(Piazza Cavour 9 – CF 85003190015 P.IVA 02393730011)

Tel. 0119990811 – fax 0119863053

1. Sono a carico del Comune concedente la manutenzione straordinaria dei locali e degli impianti comunali, fatto salvo il diritto di rivalsa per fatti dovuti a incuria o uso non corretto da parte del personale del concessionario.
2. Il concessionario è tenuto salvi i casi di urgenza, a richiedere gli interventi di manutenzione straordinaria con preavviso scritto.
3. In caso di necessità di riparazioni di cui sopra, anche di pertinenza dell'edificio, il concessionario si impegna a concedere l'immediato accesso ai locali e a rendere disponibile lo spazio necessario all'effettuazione dei lavori, ferme restando le delimitazioni di cui all'articolo 1622 c.c..

ART. 22 – INADEMPIENZE E PENALITÀ

1. Per tutta la durata del contratto sarà costantemente verificata la qualità del servizio prestato che dovrà essere conforme a quanto richiesto nel presente capitolato e a quanto indicato nell'offerta della ditta aggiudicataria.
2. L'impresa aggiudicataria è soggetta all'applicazione di penalità per inadempienze riguardo alle norme contrattuali. In ogni caso l'applicazione della sanzione sarà preceduta da regolare contestazione dell'inadempienza, alla quale l'impresa avrà facoltà di presentare controdeduzioni entro 7 giorni lavorativi dalla data di notifica della contestazione stessa.
3. Qualora il Concedente riscontrasse infatti inadempienze agli obblighi assunti ovvero violazioni di disposizioni contenute nel presente capitolato, provvederà alla formale contestazione al Concessionario a mezzo raccomandata o PEC. Ove le controdeduzioni non venissero prodotte nel termine assegnato, oppure, a giudizio del concedente, risultassero insoddisfacenti, saranno applicate le seguenti penali:
 - a) € 100,00 (cento/00) per ogni giorno di chiusura ingiustificata del Caffè letterario, non preventivamente autorizzata. Si intende ingiustificata la chiusura non conforme a quanto previsto dagli artt. 3 e 15 e nella proposta presentata in sede di gara;
 - b) € 100,00 (cento/00) in caso di mancata o insoddisfacente pulizia quotidiana degli spazi affidati per ogni giorno documentato in sede di contestazione;
 - c) € 100,00 (cento/00) in caso di mancata effettuazione di manutenzione ordinaria; per ogni giorno documentato in sede di contestazione;
 - d) € 100,00 (cento/00) in caso di e/o mancata o insoddisfacente effettuazione degli interventi manutentivi attinenti l'AREA ESTERNA per ogni giorno documentato in sede di contestazione;
 - e) € 100,00 (cento/00) in caso di mancata effettuazione degli interventi di necessità ed urgenza (art. 19) per ogni giorno documentato in sede di contestazione;
 - f) € 300,00 (trecento/00) per ogni irregolarità contestata in caso di mancato rispetto delle norme igieniche (ivi compresa l'inosservanza delle prescrizioni contenute nel Manuale HACCP) e regolamentari;
 - g) € 200,00 (duecento/00) per la mancata segnalazione di singoli interventi di manutenzione straordinaria, ritenuti indispensabili per il funzionamento della struttura, entro due giorni lavorativi dal verificarsi dell'evento;



COMUNE DI NONE

Città Metropolitana di Torino

(Piazza Cavour 9 – CF 85003190015 P.IVA 02393730011)

Tel. 0119990811 – fax 0119863053

- h) € 1000,00 (mille) in caso di adozione del provvedimento di rimozione di macchine per il gioco d'azzardo (videopoker e simili);
 - i) per ogni altra inadempienza, riscontrabile anche a seguito di comprovata segnalazione degli utenti, non prevista nei punti precedenti, € 100,00 per ogni giorno documentato in sede di contestazione;
 - j) € 500,00 (cinquecento/00) in caso di interventi non consentiti o difformi per l'adeguamento dei locali affidati oltre l'eventuale spesa sostenuta dal Comune per l'intervento sostitutivo di riparazione;
 - k) € 500,00 (cinquecento/00) in caso di rilevazione della mancata emissione degli scontrini fiscali, fatte salve le segnalazioni alle Autorità competenti;
 - l) € 300,00 per ogni evento della programmazione collettiva approvata di cui all'art. 3 del presente Capitolato d'Oneri che non venga svolto per causa attribuibile al Concessionario, così come accertato in contraddittorio dalla Stazione Appaltante, salvo laddove intervengano giustificati motivi, oppure la forza maggiore o il caso fortuito;
 - m) € 500,00 per ogni evento della programmazione individuale di dettaglio che non venga svolto per causa attribuibile al Concessionario, così come accertato in contraddittorio dalla Stazione Appaltante, salvo laddove intervengano giustificati motivi, oppure la forza maggiore o il caso fortuito;
 - n) € 300,00 per ogni evento della programmazione annuale collettiva approvata di cui all'art. 3 del presente Capitolato d'Oneri che non venga svolto per causa attribuibile al Concessionario, così come accertato in contraddittorio dalla Stazione Appaltante, salvo laddove intervengano giustificati motivi, oppure la forza maggiore o il caso fortuito
4. Le penali, previa adeguata contestazione secondo le modalità di cui al presente articolo, ove non liquidate direttamente dal Concessionario, saranno incamerate attingendo direttamente dalla cauzione definitiva, che dovrà essere di volta in volta reintegrata.
5. Le suddette penali potranno essere reiterate anche ogni giorno in caso di mancanza di adempimento.
6. E' facoltà del Concedente non considerare errori di lieve entità, purché non sistematici e in quantità e qualità modestissima.
7. Per l'applicazione delle disposizioni del presente articolo il Comune concedente potrà rivalersi su eventuali crediti del concessionario, nonché sulla cauzione.

ART. 23 – ESERCIZIO DELL'AUTOTUTELA E INADEMPIMENTO

1. Ai sensi dell'art. 176 del d.lgs. n. 50 del 2016, fermo restando l'esercizio dei poteri di autotutela, l'atto attributivo della concessione può essere annullato d'ufficio per vizio non imputabile al concessionario e la concessione può essere risolta per inadempimento della amministrazione aggiudicatrice o essere revocata dall'amministrazione per motivi di pubblico interesse. In tali tre ipotesi spettano al concessionario:
- a) il valore delle opere realizzate più gli oneri accessori, al netto degli ammortamenti, ovvero, nel caso in cui l'opera non abbia ancora superato la fase di collaudo, i costi effettivamente sostenuti dal concessionario;



COMUNE DI NONE

Città Metropolitana di Torino

(Piazza Cavour 9 – CF 85003190015 P.IVA 02393730011)

Tel. 0119990811 – fax 0119863053

b) le penali e gli altri costi sostenuti o da sostenere in conseguenza della risoluzione (ivi inclusi gli oneri derivanti dallo scioglimento anticipato dei contratti di copertura del rischio di fluttuazione del tasso di interesse);

c) un indennizzo a titolo di risarcimento del mancato guadagno pari al 10 per cento del valore delle opere ancora da eseguire ovvero (nel caso in cui l'opera abbia superato la fase di collaudo, del valore attuale dei ricavi risultanti dal piano economico finanziario allegato alla concessione per gli anni residui di gestione).

2. Senza pregiudizio per il pagamento delle somme su indicate, in tutti i casi di cessazione del rapporto concessorio diversi dalla risoluzione per inadempimento del concessionario, il concessionario ha il diritto di proseguire nella gestione ordinaria dell'opera, incassandone i ricavi da essa derivanti, sino all'effettivo pagamento delle suddette somme per il tramite del nuovo soggetto subentrante, fatti salvi gli eventuali investimenti improcrastinabili individuati dal concedente unitamente alle modalità di finanziamento dei correlati costi.
3. L'efficacia della revoca della concessione è sottoposta alla condizione del pagamento da parte dell'amministrazione aggiudicatrice o dell'ente aggiudicatore delle somme previste al comma 1.
4. Qualora la concessione sia risolta per inadempimento del concessionario trova applicazione l'articolo 1453 del codice civile.
5. Nei casi che comporterebbero la risoluzione di una concessione per cause imputabili al concessionario, il Comune comunica per iscritto al concessionario e agli enti finanziatori l'intenzione di risolvere il rapporto. Laddove ci fossero enti finanziatori, ivi inclusi i titolari di obbligazioni e titoli analoghi emessi dal concessionario, entro novanta giorni dal ricevimento della comunicazione, possono indicare un operatore economico, che subentri nella concessione, avente caratteristiche tecniche e finanziarie corrispondenti o analoghe a quelle previste nel bando di gara o negli atti in forza dei quali la concessione è stata affidata, con riguardo allo stato di avanzamento dell'oggetto della concessione alla data del subentro.
6. L'operatore economico subentrante deve assicurare la ripresa dell'esecuzione della concessione e l'esatto adempimento originariamente richiesto al concessionario sostituito entro il termine di 30 giorni. Il subentro dell'operatore economico ha effetto dal momento in cui la stazione appaltante vi presta il consenso.

ART. 24 –RECESSO DEL CONCESSIONARIO

1. Il Concedente può recedere dal contratto prima della scadenza, con preavviso non inferiore a 6 mesi, per ragioni di pubblico interesse, o, con effetto immediato da ricevimento di comunicazione per PEC o raccomandata, in attuazione di disposizioni normative obbligatorie che comportino la cessazione della gestione, fatti salvi i diritti del Concessionario.
2. Il Concessionario avrà la facoltà di interrompere il rapporto, prima della naturale scadenza, con un preavviso di almeno sei mesi, per giusta causa come definito dall'art. 2119 del Codice civile.



COMUNE DI NONE

Città Metropolitana di Torino

(Piazza Cavour 9 – CF 85003190015 P.IVA 02393730011)

Tel. 0119990811 – fax 0119863053

ART. 25 - RISOLUZIONE CONTRATTUALE E CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

1. Qualora il Concedente rilevi gravi ed ingiustificate inadempienze del Concessionario alle proprie obbligazioni, potrà dichiarare risolto il contratto a norma del Codice Civile (artt. 1453 ss), richiamando in via analogica e per quanto applicabili le disposizioni di cui al D. Lgs. n. 50/2016 (art. 108) ovvero procedere all'esecuzione d'ufficio, rivalendosi poi sulla cauzione definitiva e fermo il diritto al ristoro dei superiori danni.
2. Inoltre, ai sensi dell'art. 1456 C.C., costituiscono clausola risolutiva espressa le seguenti inadempienze contrattuali che dovessero verificarsi durante lo svolgimento dei servizi:
 - a) grave negligenza o frode del Concessionario nello svolgimento delle prestazioni;
 - b) ritardo ingiustificato nell'esecuzione degli interventi, prestazioni o altri obblighi previsti nel capitolo, tali da pregiudicare in modo sostanziale e tangibile il raggiungimento degli obiettivi che il Concedente intende perseguire con la concessione;
 - c) indisponibilità ingiustificata ad eseguire interventi indicati dal Concedente in caso di somma urgenza, per rischio concreto di danni a persone o cose;
 - d) mancata esecuzione degli interventi programmati ai sensi degli artt. 3 e 15;
 - e) grave inosservanza di norme legislative e regolamentari in materia di sicurezza sul lavoro, inquinamento atmosferico o idrico, prevenzione infortuni, procedure di emergenza e di tutela della sicurezza nello svolgimento del servizio;
 - f) gravi inadempienze negli obblighi di natura contrattuale, previdenziale, assistenziale e assicurativa nei confronti dei lavoratori;
 - g) stato di fallimento, di liquidazione, amministrazione controllata o qualsiasi altra causa equivalente, sopravvenuti a carico del Concessionario; per il concordato preventivo, si applica l'art. 186 bis Legge Fallimentare così come modificato dall'art. 33 D.L. n. 83/2012;
 - h) subappalto non autorizzato dei servizi in concessione;
 - i) cessione ad altri, in tutto o in parte, sia direttamente che indirettamente per interposta persona, dei diritti e degli obblighi inerenti il rapporto di concessione;
 - j) mancato mantenimento delle polizze assicurative di cui all'art. 20 del presente Capitolato;
 - k) mancata reintegrazione della cauzione nei termini perentori stabiliti dal Comune;
 - l) gravi carenze igienico-sanitarie segnalate dall'Autorità competente;
 - m) ritardo nel pagamento del canone previsto all'art. 5 per un periodo superiore a 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi;
 - n) mancata intestazione delle utenze di cui all'art. 12 prima dell'avvio della gestione;
 - o) mancata redazione o aggiornamento del Manuale HACCP.
 - p) come chiarito dall'art. 5, il pagamento del canone annuale dovrà pervenire mediante rate mensili posticipate. Qualora si verificassero ritardi eccedenti 10 (dieci) giorni 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 dalla data del dovuto versamento. Se il ritardo dovesse protrarsi oltre i 30 (trenta) giorni, l'Amministrazione Comunale sarà legittimata ad agire per la risoluzione del contratto.
 - q) In caso di ripetute e perduranti irregolarità negli adempimenti di tutti obblighi contributivi, fiscali, tributari e giuslavoristi previsti per il settore di appartenenza il comune si riserva di esercitare il proprio diritto di risoluzione.



COMUNE DI NONE

Città Metropolitana di Torino

(Piazza Cavour 9 – CF 85003190015 P.IVA 02393730011)

Tel. 0119990811 – fax 0119863053

3. Nel caso in cui si sia verificata una delle circostanze predette, il Concedente potrà avvalersi della clausola risolutiva espressa mediante comunicazione in forma scritta da inviarsi al Concessionario entro 45 giorni dal verificarsi della condizione. Il mancato esercizio della facoltà nei predetti termini non costituisce in alcun modo rinuncia al diritto risarcitorio, alla formulazione di ogni domanda o eccezione, ivi compresa quella di risoluzione, da parte del Concedente.
4. Le suddette sanzioni convenzionali saranno applicate anche ove l'inadempienza comporti sanzioni di altra natura.
5. Il Concessionario è sempre tenuto al risarcimento dei danni a lui imputabili.
6. In caso di anticipata risoluzione del contratto e comunque con lo scadere naturale dello stesso, tutte le autorizzazioni, licenze o concessioni in possesso del Concessionario e relative al Caffè letterario decadono automaticamente senza che il Concessionario possa vantare diritti di qualsiasi natura.

ART. 26 - PAGAMENTI E TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI

1. Ai sensi dell'art. 3 Legge 13/08/2010 n. 136, l'aggiudicatario assume obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari, in particolare quello di comunicare tempestivamente gli estremi identificativi dei conti correnti dedicati previsti dall'art. 3 comma 1 della legge suddetta, nonché, nello stesso termine, le generalità e il codice fiscale delle persone delegate a operare su di essi.

ART. 27 – DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

1. Tutte le controversie che dovessero insorgere nel corso dell'esecuzione del contratto, sono devolute alla competenza esclusiva del Tribunale di Torino.
2. Le parti si impegnano a ricorrere alla mediazione prima di iniziare qualsiasi procedimento giudiziale.

ART. 28 - DISPOSIZIONI VARIE.

1. La mancata risposta positiva all'invito dell'amministrazione aggiudicatrice alla sottoscrizione del contratto entro 10 (dieci) giorni dalla richiesta comporta la decadenza dell'aggiudicazione della concessione, salvo laddove sostenuta da una causa di impedimento non superabile con l'ordinaria diligenza del concessionario medio.
2. In caso di decadenza il Comune di None si riserva la facoltà di aggiudicare la concessione al concorrente che segue nella graduatoria della gara.

ART. 29 – SPESE CONTRATTUALI



COMUNE DI NONE

Città Metropolitana di Torino

(Piazza Cavour 9 – CF 85003190015 P.IVA 02393730011)

Tel. 0119990811 – fax 0119863053

1. Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione del contratto sono a totale carico del concessionario ivi comprese tutte le spese di pubblicità, secondo il disposto dell'art.34, comma 35, della L. n.221/2012 che stabilisce come a partire dai bandi e dagli avvisi pubblicati successivamente al 1° gennaio 2013, le spese per la pubblicazione di cui al secondo periodo del comma 7 dell'articolo 66 e al secondo periodo del comma 5 dell'articolo 122 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, sono rimborsate alla stazione appaltante dall'aggiudicatario entro il termine di sessanta giorni dall'aggiudicazione.

ART. 30 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

1. Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679, il Comune informa il concessionario che tratterà i dati contenuti nelle dichiarazioni e certificazioni prodotte dallo stesso e negli altri documenti comunque acquisiti ai fini dell'aggiudicazione e dell'esecuzione della concessione, esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dagli altri atti di gara, dalle leggi e dai regolamenti in materia.
2. In seguito ad aggiudicazione definitiva, il concessionario verrà nominato responsabile esterno del trattamento dei dati personali di cui titolare è il Comune.

ART. 31 – RINVIO

1. Per quanto non espressamente previsto dal presente capitolato, si rinvia alla normativa nazionale e regionale ed ai regolamenti comunali in materia.