



**Comune di**  
**CASALE CORTE CERRO**  
Provincia del Verbano-Cusio-Ossola

**CAPITOLATO SPECIALE PER LA**  
**CONCESSIONE IN GESTIONE DEL LOCALE BAR**  
**DEL CENTRO CULTURALE "IL CERRO"**

Aggiornamento aprile 2026



# CAPITOLATO SPECIALE

## **Art. 1 – Oggetto della concessione.**

La concessione ha per oggetto la gestione in uso, come meglio specificata nell'ambito del presente capitolato, del **locale bar** (in seguito denominato "bar"), annesso al **centro culturale "Il Cerro"**, sito nel Comune di Casale Corte Cerro, Via XXV Aprile.

## **Art. 2 – Descrizione degli immobili oggetto di Concessione.**

Il complesso è composto dai seguenti immobili ed impianti di proprietà comunale:

- Sala Bar, servizi igienici, spogliatoi, ripostiglio di complessivi (mq. 100);
- Area esterna scoperta pavimentata (mq. 80);
- Piazzale compreso tra la struttura teatrale e l'edificio bar (la stessa dovrà essere lasciata libera su richiesta dell'amministrazione comunale in caso di particolari esigenze).

La gestione è lasciata all'imprenditorialità privata. Tutte le attrezzature necessarie, oltre all'arredo del bar fornito dal Comune e già esistente, sono a carico del concessionario.

## **Art. 3 – Immobile delle sale teatrale ed espositiva del Centro Culturale "Il Cerro".**

Il Bar e gli altri servizi collegati di cui all'art. 2 precedente, fanno parte integrante del complesso culturale denominato "IL CERRO" che comprende:

- Sala teatrale principale;
- Saletta per esposizioni al piano superiore;
- Ingresso;
- Servizi igienici;
- Locali di servizio.

## **Art. 4 – Servizio di apertura e sorveglianza delle sale teatrale ed espositiva.**

Sarà a carico del concessionario svolgere il servizio di apertura e sorveglianza delle sale teatrale ed espositiva del centro Culturale con le seguenti modalità:

1. Il Comune comunica periodicamente al concessionario il calendario delle manifestazioni previste e autorizzate ai sensi del Regolamento per l'uso del Centro Culturale "il Cerro", approvato con DCC n. 24 del 24/07/2006, ed in tal senso dovrà fornire un recapito mail sempre raggiungibile per le comunicazioni di servizio;
2. il concessionario provvede alla apertura e chiusura delle sale;
3. il concessionario sarà a disposizione dell'utilizzatore della struttura teatrale per eventuale sopralluogo preliminare e/o di allestimento e direttamente con lo stesso prenderà i necessari contatti;
4. il concessionario provvede ad illustrare all'utilizzatore il funzionamento ed il corretto utilizzo degli impianti della struttura teatrale;
5. il concessionario firma contestualmente all'utilizzatore della sala teatro un verbale di consegna della struttura, degli impianti e delle attrezzature (contenente un elenco di queste ultime);
6. il concessionario all'atto della riconsegna della struttura verifica l'avvenuta pulizia delle sale, la restituzione delle attrezzature ed il funzionamento degli impianti; in caso di inadempienza nonché

di danni alle strutture o impianti o attrezzature provvede a darne immediata comunicazione agli uffici comunali;

7. in occasioni di manifestazioni pubbliche e private il concessionario garantisce l'apertura del bar al pubblico almeno per l'intera durata della manifestazione.

#### **Art. 5 – Stato dei beni alla consegna.**

Gli immobili, le strutture, gli arredi e le attrezzature sono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e che devono essere perfettamente noti al concessionario. Di essi le parti redigono verbale di consistenza all'atto della consegna. Il verbale indica lo stato manutentivo. Il rappresentante del concessionario presente dovrà segnalare eventuali deficienze riscontrate. Il Comune non risponderà di eventuali deficienze che non siano segnalate nel verbale di consegna. Eventuali aggiunte o modifiche che si verificano in corso di concessione, saranno oggetto di apposito verbale di consegna o di constatazione.

#### **Art. 6 – Durata della concessione e risoluzione anticipata del contratto.**

La durata della concessione è di anni 5 (cinque) con decorrenza dalla consegna dei locali, come attestato da apposito verbale.

Nel caso di abbandono della concessione prima della scadenza, il concessionario, oltre a non ottenere alcun indennizzo a suo favore, dovrà versare una penale pari ad una quota della cauzione calcolata come rapporto di un mese di locazione per ogni anno di anticipo sulla naturale scadenza, oltre gli eventuali ulteriori danni che il Comune dovesse subire.

Dovrà comunque essere dato un preavviso minimo di mesi 3, tramite raccomandata PEC.

#### **Art. 7 – Rapporti tra concedente e concessionario.**

Il concessionario ha l'obbligo di gestire con capacità di iniziativa, cura, cortesia e diligenza del buon padre di famiglia, le attività oggetto della concessione, allo scopo di dare i migliori servizi all'utenza e perseguire, così, il fine di promozione sociale voluta dal Comune, oltre che la giusta remunerazione del proprio lavoro. Il Comune è esonerato da ogni onere legato al riconoscimento dell'avviamento commerciale nei confronti del concessionario.

Le autorizzazioni amministrative ottenute per l'esercizio delle attività sono legate alle strutture comunali e non sono cedibili a terzi.

Il Comune concedente ha il diritto di vigilare sull'andamento della gestione e di ottenere tutte le informazioni che riterrà opportune dal concessionario, ivi compresi dati statistici sull'utenza e la misura dei prezzi liberi praticati dal concessionario. Ha, altresì, il diritto di ispezionare in qualunque momento l'attività e le strutture, senza arrecare intralcio o pregiudizio alla gestione.

#### **Art. 8 – Canone della concessione.**

Quale corrispettivo per la concessione della gestione del bar, al Comune competerà il canone offerto in sede di gara. Il canone mensile di concessione posto a base di gara viene stabilito in € 310,00= (trecentodieci/00) oltre iva. L'importo dovrà essere versato al Comune in quattro rate trimestrali posticipate.

A partire dal secondo anno il canone sarà oggetto a rivalutazione secondo gli indici I.S.T.A.T dei prezzi al consumo per le famiglie operaie e impiegati a norma di legge;

Per eventuali ritardi del pagamento del canone dovuto sino a 30 giorni dalla scadenza, verranno applicati interessi di mora per il tasso di interesse legale vigente alla scadenza, incrementato di 2 punti percentuali. Decorsi inutilmente 30 giorni dalla scadenza, la convenzione deve intendersi automaticamente risolta e l'Ente concedente potrà rivalersi sulla cauzione.

#### **Art. 9 – Oneri del concessionario.**

Sono a carico del concessionario tutte le imposte e tasse nonché le utenze collegate allo svolgimento del Pubblico Esercizio (acqua e depurazione, raccolta rifiuti, energia elettrica, gas metano).

Il concessionario dovrà provvedere dal momento della presa in consegna della gestione alla volturazione a suo nome delle utenze (acqua e depurazione, raccolta rifiuti, energia elettrica, gas metano).

Le eventuali spese che verranno anticipate dal Comune dovranno essere rimborsate allo stesso presso la Tesoreria Comunale mediante versamento contestuale al pagamento del canone di locazione.

Sono a carico del concessionario gli oneri di pulizia del locale bar e relativi accessori nonché degli spazi esterni antistante e retrostante il bar e delle aree verdi pertinenti.

Oltre a quanto indicato in altri articoli del presente capitolato, sono a carico del concessionario:

- l'assunzione, in modo esclusivo, diretto e totale di ogni rischio e responsabilità sotto il profilo civile e penale inerente e conseguente alla gestione dell'immobile concesso in uso e la stipula di una apposita polizza assicurativa di responsabilità civile per danni a cose, persone e sinistri per un massimale di almeno €. 500.000,00;
- Il versamento della cauzione di cui all'art.12;
- L'acquisizione di tutti i titoli amministrativi (licenze autorizzazioni permessi nulla osta, ecc.) eventualmente occorrenti per lo svolgimento dei servizi affidatigli;
- Gli oneri per l'eventuale assunzione di personale;
- Le manutenzioni ordinarie in genere, elettriche, idrauliche delle strutture igienico-sanitarie, del fabbricato e dei relativi impianti (esempio la revisione e pulizia annuale della caldaia);
- Le manutenzioni ordinarie dei locali e delle aree date in gestione (esempio verniciatura annuale con impregnante delle strutture esterne in legno, riparazione serrature e maniglie delle porte, semina del prato pertinenziale, ecc.)
- Gli interventi di rimozione di nidi di vespe/calabroni o simili, parassiti, derattizzazione, ecc., al pari di quelli di prevenzione (es. disinfestazione preparatoria alla stagione estiva);
- Gli oneri inerenti all'applicazione delle norme in materia di sicurezza e salute sui luoghi di lavoro;
- La fornitura dei materiali per le manutenzioni e riparazioni ed il materiale di consumo per l'uso dei servizi;
- La fornitura di tutte le macchine e le attrezzature necessarie per la gestione dei servizi e la manutenzione dei beni;
- Tutti gli oneri fiscali e tributari connessi con l'esercizio delle attività, ivi compresa la Tassa o tariffa per la raccolta e smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
- La pubblicità commerciale, che dovrà essere autorizzata dal Comune con pagamento delle tariffe a norma di legge e del Regolamento Comunale;
- Le imposte e le spese relative e conseguenti al contratto di concessione, nessuna esclusa od eccettuata, comprese quelle per la registrazione, ove dovuta.

Allo scadere del contratto, il concessionario dovrà lasciare le strutture e le aree completamente liberi e sgombri di arredi, attrezzature e scorte di sua proprietà, salvo che sia dimostrata la cessione al gestore subentrante e salvo che le attrezzature ed arredi non siano stati oggetto di forniture e prestazioni aggiuntive fornite per concorrere al miglioramento dell'offerta al momento dell'Appalto. I locali e le aree dovranno essere perfettamente puliti ed ordinati e restituiti nello stato di conservazione in cui furono ricevuti, salvo il deterioramento conseguente al normale uso. In tale occasione si provvederà a controllare le attrezzature e gli arredi del Comune come da verbali di consegna. Nel caso di un ritardo nella riconsegna delle strutture, il Comune applicherà la penale di cui all'articolo 13.

**Art. 10 – Osservanza delle condizioni normative e retributive dei contratti collettivi nazionali di lavoro.**

Nella gestione il concessionario si obbliga, nell'impiego del proprio personale, ad applicare integralmente tutte le norme in vigore contenute nei contratti collettivi nazionali di lavoro e negli accordi locali integrativi degli stessi. I suddetti obblighi vincolano il concessionario medesimo, anche se non sia aderente alle associazioni stipulanti o receda da esse, indipendentemente dalla natura industriale o artigianale della propria Ditta, dalla struttura e dimensione della stessa e da ogni altra sua qualificazione giuridica, economica e sindacale.

**Art. 11 – Responsabilità.**

Il concessionario è l'unico e solo responsabile della gestione degli immobili ricevuti in concessione e dei rapporti con gli utenti, con il proprio personale e con i terzi: in specifico il concessionario solleva il Comune di Casale Corte Cerro da ogni e qualsiasi responsabilità conseguente a tali rapporti. Esso inoltre sarà responsabile di qualsiasi danno od inconveniente possa derivare alle persone e alle cose a seguito dell'uso degli impianti e delle attrezzature, sollevando quindi il Comune da ogni responsabilità diretta od indiretta dipendente dall'esercizio della concessione.

**Art. 12 – Cauzione definitiva.**

La cauzione definitiva è fissata all'importo complessivo pari ad una annualità del canone di concessione stabilito al momento dell'aggiudicazione e copre tutti gli oneri conseguenti al mancato o non corretto adempimento di quanto previsto dal presente capitolato.

La cauzione può essere prestata anche in forma di fideiussione bancaria o assicurativa, valida per tutta la durata della concessione e per i tre mesi successivi.

La fideiussione deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del Codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta del Comune concedente. La cauzione deve essere costituita e dimostrata prima della stipulazione del contratto di concessione.

**Art. 13 – Penali.**

In caso di inadempienze riscontrate dal Comune attraverso i propri responsabili, il concessionario è passibile delle seguenti penali, previo contraddittorio per l'accertamento del comportamento colposo:

<b>Oggetto della violazione</b>	<b>Penale pecuniaria</b>	<b>Provvedimento accessorio</b>
Mancata apertura del bar in occasione di manifestazioni autorizzate dal Comune.	€ 100,00 per ogni giorno di mancata apertura.	Rescissione del contratto nel caso di mancata apertura per più di 3 manifestazioni.
Mancata manutenzione e pulizia delle aree esterne.		Segnalazione al concessionario per l'immediata esecuzione del lavoro. Esecuzione d'ufficio con rivalsa delle spese sostenute, se il gestore non provvede entro tre giorni dalla segnalazione.
Omessa o trascurata pulizia delle aree, delle strutture, dei servizi igienici.	€ 30,00 per ogni giorno di permanenza nelle condizioni di anomalia.	
Ritardata riconsegna dei beni al termine della concessione.	€ 150,00 per ogni giorno di ritardo.	
Mancato versamento di eventuali spese al Comune.	€ 10,00 per ogni giorno di ritardo per ogni spesa non versata.	
Mancato servizio di apertura, consegna e sorveglianza delle sale teatrale ed espositiva.	€ 100,00 per ogni giorno di mancato servizio.	Addebito degli eventuali danni alla struttura e delle attrezzature sottratte occorse in seguito al disservizio.

Le sanzioni pecuniarie sono cumulabili. Qualora al concessionario siano applicate penali per un importo pari o superiori alla cauzione definitiva, potrà essere ritenuto gravemente inadempiente ai fini della rescissione del contratto, di cui all'articolo 15.

Le sanzioni pecuniarie devono essere pagate al Comune entro 30 giorni dalla notificazione.

#### **Art. 14 – Divieto di sub-concessione e cessione del contratto.**

È tassativamente vietata la sub-concessione e la cessione, anche solo parziale, del contratto a terzi, pena l'immediata risoluzione del contratto stesso per colpa del concessionario ed il risarcimento di ogni danno e spesa patiti dal Comune concedente.

#### **Art. 14/bis- Copertura assicurativa.**

E' fatto obbligo al concessionario di provvedere alla stipula di polizza assicurativa a copertura di tutti i rischi verso terzi.

#### **Art. 15 – Rescissione del contratto di concessione in corso di gestione.**

Oltre ai casi previsti in altre parti del presente capitolato, qualora si ravvisino gravi e/o ripetute inadempienze (n. 3 contestazioni scritte) o vengano a mancare in capo al concessionario i requisiti richiesti dal presente capitolato si provvederà all'immediata risoluzione del contratto, all'incameramento della

cauzione, nonché all'addebito delle spese di cui il Comune dovesse farsi carico per porre rimedio alle inadempienze del concessionario.

**Art. 16 – Controversie.**

Per qualsiasi controversia dovesse insorgere tra concedente e concessionario in ordine all'esecuzione dei patti stipulati, sarà competente il foro di Verbania.

**Art. 17 – Trattamento dei dati personali.**

Nel rispetto del D.Lgs. 196/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali" il concessionario ha l'obbligo di mantenere riservati i dati e le informazioni di cui venga a conoscenza od in possesso, in particolare per quanto attiene al trattamento dei dati sensibili, di non divulgarli in alcun modo, né di farne oggetto di comunicazione senza l'espressa autorizzazione del Comune.

Il concessionario si impegna a trattare i dati personali dei soggetti fruitori dei servizi nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs. 196/2003.

In relazione al trattamento, allo scambio, al trasferimento, alla comunicazione dei dati personali dei soggetti fruitori dei servizi, il concessionario adotta le misure organizzative e procedurali, sia a rilevanza interna che esterna, necessarie a garantire la sicurezza delle transazioni e delle archiviazioni dei dati stessi. È fatto assoluto divieto al concessionario di diffondere i dati personali gestiti in relazione alle attività e di comunicarli ad altri soggetti pubblici e/o privati, fatte salve le eccezioni di legge (es. comunicazioni di dati a strutture sanitarie in caso di incidenti o infortuni ecc.).

**Art. 18 – Disposizioni generali e finali.**

Per quanto non espressamente previsto dal presente capitolato, si rinvia alle disposizioni normative vigenti in quanto applicabili e compatibili con la natura dell'atto, nonché alle disposizioni regolamentari del Comune relative ai beni ed ai servizi dati in concessione.

Casale Corte Cerro, 08 aprile 2026