



AJUNTAMENT DE CISTELLA

Núm. Expedient: X2025000383

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

de la conveniència, l'oportunitat i el règim jurídic de l'atorgament d'una concessió demanial d'ús privatiu de l'espai del Bar municipal de Cistella

1. Objecte de la memòria

La present memòria té per objecte justificar la conveniència i l'oportunitat d'atorgar una concessió demanial d'ús privatiu sobre el local destinat a Bar municipal de Cistella, així com precisar-ne la naturalesa jurídica, el model de gestió i els principals paràmetres econòmics i organitzatius, d'acord amb el Plec de clàusules administratives reguladores de l'explotació del servei del Bar municipal de Cistella, mitjançant concessió de domini públic.

Així mateix, la memòria identifica la documentació que s'aporta a l'expedient per a la tramitació del procediment.

2. Antecedents i situació actual

El Bar municipal de Cistella està ubicat sota la Casa de la Vila, a la Plaça Major, número 4, i constitueix l'únic establiment d'hostaleria del municipi. Es tracta, per tant, d'un equipament clau de dinamització social i econòmica, que actua com a punt de trobada veïnal i de suport a les activitats culturals i associatives del poble.

L'Ajuntament disposa d'antecedents de gestió de l'establiment mitjançant:

- períodes de gestió directa o contractació, i
- períodes de cessió a tercers per a la seva explotació,

amb la constatació que la naturalesa de l'activitat (bar de poble, facturació reduïda i estacionalitat) fa especialment difícil garantir-ne l'obertura de manera continuada i estable.

En aquest context, l'Ajuntament considera necessari reactivar i estabilitzar el servei de bar mitjançant una concessió d'ús privatiu del domini públic, amb condicions econòmiques i de gestió adaptades a la realitat del municipi.

3. Descripció de l'espai, inventari i estat dels equipaments

3.1. Descripció física i qualificació jurídica

L'objecte de la concessió és el local del Bar municipal de Cistella, situat a la planta baixa de l'edifici de la Casa de la Vila, a la Plaça Major, 4, així com els espais annexos necessaris per al

Plaça Major, 4 17741 Cistella (Alt Empordà) Girona
Tel. 972 547 093
ajuntament@cistella.cat <http://www.cistella.cat>
NIF P1705600C



AJUNTAMENT DE CISTELLA

desenvolupament de l'activitat (sala principal, barra, cuina, lavabos, magatzem i, si escau, terrassa exterior autoritzada).

L'immoble és un bé de domini públic municipal, afectat a servei públic, d'acord amb l'article 5 del Reglament del Patrimoni dels Ens Locals (Decret 336/1988).

3.2. Inventari de béns i equipaments

L'Ajuntament disposa d'un inventari d'equipaments i mobiliari adscrit al Bar municipal (barra, mobiliari de sala, equipaments de cuina, instal·lacions de fred, climatització, etc.). Aquest inventari es detallarà i incorporarà com Annex 1 – Inventari de béns i equipaments del Bar municipal, que s'incorpora a l'expedient i que haurà de servir de base per a l'acta de lliurament i de reversió al final de la concessió.

3.3. Estat de conservació

En termes generals, les instal·lacions presenten un estat funcional correcte, si bé amb necessitats de manteniment i possibles petites millores d'actualització:

- posada al dia de petits elements d'instal·lacions,
- possible renovació parcial de mobiliari/equipament segons la proposta del futur concessionari.

Aquestes millores podran ser assumides, totalment o parcialment, pel concessionari com a aportacions a cost seu, d'acord amb el que preveu el Plec.

4. **Model de gestió i justificació de la concessió demanial**

4.1. Model de gestió proposat

Atesa la naturalesa de l'activitat i l'experiència prèvia, l'Ajuntament opta per un model de gestió indirecta mitjançant concessió demanial d'ús privatiu del local, en què:

- el concessionari explota el bar al seu risc i ventura, assumint ingressos i despeses, sense cost per al pressupost municipal,
- l'Ajuntament percep un cànon anual per l'ús del domini públic, i
- es fixen condicions d'ús, horaris, dinamització i col·laboració amb l'Ajuntament i el teixit associatiu.

Aquest model permet garantir la continuïtat del servei i alhora mantenir l'Ajuntament en el seu rol propi de titular del domini públic i de garant de l'interès general.

Plaça Major, 4 17741 Cistella (Alt Empordà) Girona
Tel. 972 547 093
ajuntament@cistella.cat <http://www.cistella.cat>
NIF P1705600C



DOCUMENT MEM	ÒRGAN SECRETARIA GENERAL I INTERVENCIÓ	EXPEDIENT X2025000383
Codi Segur de Verificació: 325ed2ed-f1ab-445e-9754-81cd9b9b5cd1 Origen: Administració Identificador document: ES_L01170519_2025_33379469 Data d'impressió: 04/12/2025 18:38:34 Pàgina 3 de 6		SIGNATURES 1.- JOSEP POMÉS COMAS (TCAT) (Secretari - Interventor), 22/11/2025 13:08



AJUNTAMENT DE CISTELLA

4.2. Justificació de la figura jurídica

La relació que es configura no comporta retribució a càrrec del pressupost municipal ni l'encàrrec a un tercer de la prestació d'un servei retribuït, sinó l'ús privatiu d'un bé de domini públic a favor del concessionari, amb pagament d'un cànon a l'Ajuntament i amb assumpció de les despeses de subministraments i manteniment per part del titular de la concessió. Per tant, la figura adequada és la concessió demanial d'ús privatiu del domini públic municipal, d'acord amb:

- el Reglament del Patrimoni dels Ens Locals (Decret 336/1988),
- la Llei 33/2003, del Patrimoni de les Administracions Públiques, i
- el TRLMRLC (Decret legislatiu 2/2003).

La Llei 9/2017, de Contractes del Sector Públic, no és d'aplicació directa (art. 9 LCSP), si bé els principis de publicitat, concurrència, igualtat i transparència es prenen com a referència procedimental, i el Plec s'inspira en l'estructura de la LCSP per reforçar les garanties.

5. Durada de la concessió i justificació

El Plec estableix una durada inicial d'un any, amb caràcter de prova, per valorar el funcionament general del servei i l'adequació de les condicions fixades.

Aquest període inicial pot ser objecte de pròrroques successives, fins a un màxim de quinze anys totals, mitjançant:

- una primera pròrroga de quatre anys, i
- dues pròrroques addicionals de cinc anys cadascuna,

sempre que les dues parts manifestin expressament la seva voluntat de prorrogar la concessió amb una antelació mínima de dos mesos respecte de la data de venciment.

Justificació:

- El període inicial d'un any de prova permet valorar si el model de gestió i l'horari proposat s'adeqüen a les necessitats del poble.
- La durada màxima potencial de fins a quinze anys es considera adequada per facilitar la amortització de petites inversions que el concessionari pugui fer en equipaments i millores, i per donar estabilitat a l'activitat, especialment en un entorn de baixa rendibilitat com és el d'un bar municipal en un poble petit.

En tot cas, la pròrroga no és automàtica i requereix acord de les dues parts, la qual cosa garanteix la possibilitat de revisar el model si en el futur es considerés convenient.

Plaça Major, 4 17741 Cistella (Alt Empordà) Girona
Tel. 972 547 093
ajuntament@cistella.cat <http://www.cistella.cat>
NIF P1705600C

DOCUMENT MEM	ÒRGAN SECRETARIA GENERAL I INTERVENCIÓ	EXPEDIENT X2025000383
Codi Segur de Verificació: 325ed2ed-f1ab-445e-9754-81cd9b9b5cd1 Origen: Administració Identificador documento: ES_L01170519_2025_33379469 Data d'impressió: 04/12/2025 18:38:34 Pàgina 4 de 6		SIGNATURES 1.- JOSEP POMÉS COMAS (TCAT) (Secretari - Interventor), 22/11/2025 13:08



AJUNTAMENT DE CISTELLA

6. Règim econòmic: cànon, despeses i assegurances

6.1. Cànon demania

El Plec fixa un cànon anual mínim de cent euros (100,00 €) a favor de l'Ajuntament, o la quantitat superior que es pugui oferir en la licitació.

Aquest cànon es considera simbòlic i assumible, atenent:

- la dimensió reduïda del mercat potencial (població i visitants),
- la rendibilitat limitada de l'activitat, i
- la voluntat municipal de no dissuadir possibles candidats.

Les ofertes podran proposar un increment sobre aquest cànon mínim, amb una valoració limitada (fins a 10 punts sobre el total), ja que l'Ajuntament prioritza els aspectes qualitatius del servei.

El cànon s'actualitzarà anualment d'acord amb l'Índex de Preus al Consum (IPC) a Catalunya publicat per l'Institut Nacional d'Estadística.

6.2. Despeses de subministrament i manteniment

El concessionari haurà d'assumir:

- el consum de llum, aigua i taxes municipals,
- el manteniment ordinari del local i dels equipaments, així com les despeses de reparació que, segons el Plec, corresponen al titular de la concessió,
- la neteja de totes les dependències del bar i espais annexos.

Això significa que l'Ajuntament no suporta despeses d'explotació del servei, més enllà del manteniment estructural propi del patrimoni municipal que li pugui correspondre.

6.3. Assegurança de responsabilitat civil

El concessionari ha de subscriure una assegurança de responsabilitat civil per un import mínim de tres-cents mil euros (300.000,00 €), destinada a cobrir els danys i perjudicis que es puguin derivar de l'explotació del bar. Aquesta assegurança s'haurà de mantenir vigent mentre duri la concessió, acreditant-se anualment mitjançant el rebut corresponent.

Aquesta exigència es considera proporcionada, atesa la naturalesa de l'activitat (servei de bar i restauració, afluència de públic, responsabilitats sanitàries i de seguretat).

7. Procediment de selecció i criteris d'adjudicació

7.1. Procediment de selecció

Plaça Major, 4 17741 Cistella (Alt Empordà) Girona
Tel. 972 547 093
ajuntament@cistella.cat <http://www.cistella.cat>
NIF P1705600C



AJUNTAMENT DE CISTELLA

L'atorgament de la concessió es durà a terme mitjançant procediment obert, amb publicitat al Perfil del Contractant de l'Ajuntament i a l'e-Tauler municipal, i un termini de 26 dies naturals per a la presentació d'ofertes.

El Plec preveu:

- la designació d'una Mesa de valoració,
- la presentació d'ofertes d'acord amb els models normalitzats, i
- la resolució motivada de l'adjudicació, amb publicació al Perfil del Contractant.

Això assegura el compliment dels principis de publicitat, concurrència, igualtat i transparència.

7.2. Criteris de valoració

El Plec estableix una combinació de criteris qualitatius (judici de valor) i criteri econòmic (increment del cànon):

- Criteris qualitatius (fins a 90 punts aproximadament):
 - aportació de mobiliari i equipaments complementaris,
 - memòria de servei: horaris proposats, oferta de serveis, organització del personal, experiència i qualificació,
 - col·laboració en activitats culturals i recreatives, i dinamització de la vida associativa.
- Criteri econòmic (fins a 10 punts):
 - increment del cànon anual mínim de 100 €.

Aquest disseny respon a la voluntat municipal de prioritzar la qualitat del servei, l'horari i la implicació comunitària per sobre de la maximització del cànon, tenint en compte la realitat econòmica del municipi i la funció social del bar.

8. Valoració de la conveniència i l'oportunitat

Tenint en compte tot l'anterior, l'Ajuntament considera que:

1. El Bar municipal és un equipament essencial per a la vida social i comunitària de Cistella, i la seva obertura estable és una prioritat d'interès públic.
2. La figura de la concessió demanial d'ús privatiu és la que millor s'adequa a la realitat del servei, permetent l'explotació a risc i ventura del gestor sense càrrega directa per al pressupost municipal.
3. El règim econòmic (cànon mínim reduït i despeses d'explotació a càrrec del concessionari) és realista i no dissuasiu, i facilita que es puguin presentar persones físiques i petites empreses amb interès en el projecte.
4. Els criteris de selecció privilegien la qualitat i la implicació en la dinamització del poble, fet que s'alineja amb l'interès general i amb el paper del bar com a lloc de trobada i cohesió social.

Plaça Major, 4 17741 Cistella (Alt Empordà) Girona
Tel. 972 547 093
ajuntament@cistella.cat <http://www.cistella.cat>
NIF P1705600C

DOCUMENT MEM	ÒRGAN SECRETARIA GENERAL I INTERVENCIÓ	EXPEDIENT X2025000383
Codi Segur de Verificació: 325ed2ed-f1ab-445e-9754-81cd9b9b5cd1 Origen: Administració Identificador documento: ES_L01170519_2025_33379469 Data d'impressió: 04/12/2025 18:38:34 Pàgina 6 de 6		SIGNATURES 1.- JOSEP POMÉS COMAS (TCAT) (Secretari - Interventor), 22/11/2025 13:08



AJUNTAMENT DE CISTELLA

Per tot això, es considera convenient i oportú tramitar l'atorgament de la concessió demanial d'ús privatiu del Bar municipal de Cistella, en els termes previstos al Plec de clàusules administratives.

9. Documentació que s'aporta a l'expedient

A la vista del que disposa l'acord d'incoació i el present informe, es fa constar que s'incorpora a l'expedient X2025000383 la documentació següent:

1. Provisió d'incoació del procediment per a l'atorgament de la concessió demanial d'ús privatiu del Bar municipal de Cistella.
2. Plec de clàusules administratives reguladores de l'explotació del servei del Bar municipal de Cistella, mitjançant concessió de domini públic.
3. Proposta d'acord del Ple per a l'aprovació de l'expedient, del Plec i de la convocatòria de la concessió.
4. Memòria justificativa (el present document).
5. Informe de Secretaria-Intervenció, sobre la qualificació jurídica, normativa aplicable, competència dels òrgans municipals i adequació del Plec als principis de publicitat, concurrència i igualtat.
6. Annex 1 – Inventari de béns i equipaments del Bar municipal, amb indicació de l'estat de conservació (a incorporar).
7. Si escau, plànols o croquis de l'espai del bar i espais annexos.
8. Qualsevol altra documentació tècnica o jurídica que s'estimi pertinent incorporar en el curs de la tramitació.

Document signat electrònicament

Plaça Major, 4 17741 Cistella (Alt Empordà) Girona
Tel. 972 547 093
ajuntament@cistella.cat <http://www.cistella.cat>
NIF P1705600C

