

## ALLEGATO 2

### INDIRIZZI DELLA GIUNTA - OBBLIGHI DEL CONDUTTORE

Il conduttore avrà l'obbligo di:

- assumere in via esclusiva gli oneri relativi alla manutenzione **ordinaria** del bar e dell'area affidata in locazione. Il conduttore si farà carico della richiesta ed ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti all'uso, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune o di altri Enti Pubblici. Al termine del contratto il bene così mantenuto e riqualificato dovrà essere riconsegnato al committente senza che il conduttore possa avanzare alcuna pretesa in merito alle opere ivi eseguite. Successivamente alla selezione, il conduttore non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione ordinaria e/o adeguamento tecnico, igienico, sanitario o anche di ampliamento resi necessari ai sensi della normativa vigente;
- realizzare a proprio carico tutti gli interventi di completamento dell'immobile, necessari sia al completamento dei locali per l'avviamento dell'attività di somministrazione alimenti e bevande, che per la sua riqualificazione energetica, volta all'ottenimento della classe energetica A1. Interventi delineati e precipuamente descritti nell'allegato F della presente deliberazione da realizzare entro il termine della presente locazione, cioè entro la scadenza del 01.09.2029. A tal fine , il conduttore è tenuto a presentare apposito progetto di efficientamento all'Amministrazione Comunale, al fine dell'approvazione, L'Amministrazione si riserva altresì di non approvare il progetto con provvedimento motivato. Al termine del contratto il bene così mantenuto e riqualificato dovrà essere riconsegnato al committente senza che il conduttore possa avanzare alcuna pretesa in merito alle opere ivi eseguite.
- l'obbligo a carico del conduttore di stipulare apposita polizza fidejussoria a garanzia dell'esatto svolgimento dei lavori di cui all'allegato F, pari all'importo di €91.524,40. Suddetta garanzia verrà progressivamente svincolata, su richiesta, in considerazione dell'avanzamento dei lavori fino ad un massimo dell'80%, e a seguito dell'esito del collaudo fino al 100%;
- apporre tutti gli arredi interni ed esterni, le attrezzature occorrenti per lo svolgimento dell'attività e tutte le attrezzature/apparecchiature necessarie alla somministrazione al pubblico di alimenti e bevande in conformità alla L.R. 14/2003 (testo coordinato con le modifiche apportate dalla L.R. 21 maggio 2007 n. 6 e dalla L.R. 27 giugno 2014 n. 7). Per l'elencazione degli interventi necessari all'avviamento dell'attività si rinvia all'allegato F del presente avviso. E' fatto assoluto divieto di uso di bombole di gas, metano, GPL o similari.
- Garantire la piena funzionalità del locale nella fascia oraria dalle ore 7 alle ore 19, in almeno 6 (sei) giorni alla settimana, fermo restando **l'obbligo a carico del conduttore di apertura dell'esercizio e sua piena funzionalità nel corso delle**

**manifestazioni sportive interessanti gli impianti adiacenti, anche se organizzate in giorni festivi.** Il conduttore, previa autorizzazione del competente ufficio comunale, potrà organizzare sull'area di pertinenza scoperta anche attività ricreative, culturali, del tempo libero e pubblico spettacolo, nella piena osservanza delle normative di settore. Tutti gli oneri necessari a tali attività saranno a carico del conduttore, che dovrà provvedere altresì ad acquisire le necessarie autorizzazioni.

- provvedere alla gestione del servizio igienico destinato al pubblico che dovrà rimanere disponibile e funzionante durante tutto l'orario di apertura del bar;
- esercitare l'attività secondo quanto stabilito dalla normativa regionale e dalle disposizioni comunali vigenti in materia e di possedere le necessarie autorizzazioni;
- corrispondere per l'occupazione di eventuali aree esterne, ulteriori rispetto a quella oggetto di locazione, il canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche (C.A.E.P. e Tassa Rifiuti);
- provvedere, con riferimento alle utenze acqua e gas per uso riscaldamento intestate al comune, al pagamento dei consumi realizzati a soggetto terzo incaricato per la riscossione, mentre, con riferimento all'energia elettrica, di provvedere, oltre al pagamento dei consumi effettuati, anche alle spese di volturazione e di intestazione;
- provvedere al pagamento mensile del canone di locazione;
- provvedere al pagamento delle imposte, tasse e tariffe previste;
- di impegnarsi a non installare nei locali concessi in locazione slot machine e/o videogiochi;
- stipulare idonea copertura assicurativa e di farsi responsabile per danni diretti o indiretti che potrebbero derivare al personale, ai clienti o alle cose presenti, internamente o esternamente, al bar ed all'area di pertinenza, nonché al bene medesimo dato in locazione e farsi responsabile per eventuali danni a terzi di qualsiasi natura;
- comunicare preventivamente al Comune eventuali calendari delle attività complementari che si intendono organizzare con la richiesta delle relative autorizzazioni;
- restituire l'area oggetto di locazione alla scadenza del termine senza che nessun rimborso o compenso a qualsiasi titolo possa essere vantato nei confronti del comune;
- rispettare il piano di zonizzazione acustica comunale;

Il Locatario è tenuto a stipulare, producendo copia prima della sottoscrizione del contratto di locazione:

**1) Un contratto di assicurazione della responsabilità civile per danni a terzi (RCT), comprensivo della sezione di responsabilità civile per danni ai prestatori di lavoro (RCO).** Nell'anzidetta assicurazione devono risultare Assicurati il Locatario, i suoi dipendenti e collaboratori a qualunque titolo nonché ogni altra persona del cui operato lo stesso debba rispondere a norma di legge. L'assicurazione, dovrà recare massimale unico di garanzia non inferiore a € 1.500.000,00 per sinistro e dovrà espressamente prevedere le seguenti condizioni minime, a parziale deroga delle condizioni degli stampati d'uso, *riguardo alla responsabilità civile verso terzi (RCT)*:

a) l'estensione del novero dei terzi a:

- titolari e dipendenti o addetti di ditte terze (fornitori, ecc.) e in genere alle persone fisiche che partecipino ad attività complementari all'attività formante oggetto dell'assicurazione;
- professionisti e consulenti in genere e loro prestatori di lavoro o addetti;
- stagisti e, in genere, partecipanti ad attività di formazione.

b) l'estensione ai rischi della responsabilità civile derivante dalla proprietà e/o conduzione e/o esercizio di qualsiasi bene utilizzato per l'espletamento delle attività previste e/o consentite nell'ambito dell'immobile locato e nelle relative pertinenze;

c) l'estensione alla responsabilità civile per danni cagionati a terzi da persone non dipendenti della cui opera l'Assicurato si avvalga nell'esercizio dell'attività;

d) l'estensione ai danni alle cose di terzi in consegna o custodia all'Assicurato o a persone di cui lo stesso debba rispondere;

e) l'estensione alla responsabilità civile per danni a terzi derivanti da somministrazione di cibi o bevande, anche mediante l'impiego distributori automatici;

f) l'estensione alla responsabilità civile per danni a cose di terzi, derivanti da incendio di cose di proprietà dell'Assicurato o di persone del cui operato lo stesso debba rispondere, ovvero dai medesimi detenute;

g) estensione alla responsabilità civile per danni da interruzioni o sospensioni, totali o parziali, di attività di terzi;

*riguardo alla responsabilità civile verso prestatori di lavoro (RCO):*

h) l'estensione ai danni non rientranti nella disciplina INAIL o eccedenti le prestazioni dalla stessa

previste, cagionati - per morte e lesioni - ai prestatori di lavoro dipendenti e parasubordinati;

i) la clausola di "buona fede INAIL".

La polizza dovrà prevedere l'espressa rinuncia al diritto di surroga ex art. 1916 C.C. nei confronti

dell'Amministrazione appaltante, dei suoi dipendenti e amministratori.

**2) Un contratto di assicurazione Incendio e rischi complementari per la copertura dei danni di incendio, fulmine, scoppio, esplosione, fenomeno elettrico, acqua condotta, sul complesso dei beni oggetto della locazione.**

Devono essere comprese le seguenti partite:

- €. 250.000,00 sopra il Rischio Locativo;
- €. 300.000,00 sopra la garanzia "Ricorso Terzi
- €. 50.000,00 sopra la garanzia "Spese di demolizione e sgombero"

Copia delle prescritte polizze, debitamente quietanzate, deve essere prodotta all'Ufficio richiedente del Comune prima della data fissata per la sottoscrizione del contratto, con

l'obbligo di documentare, a semplice richiesta del Comune stesso, l'avvenuto rinnovo di validità dell'assicurazione, producendo copia del titolo quietanzato attestante l'avvenuto pagamento del premio di rinnovo ad ogni scadenza dell'assicurazione e per l'intera durata della locazione, compresi suoi eventuali rinnovi e proroghe.

Costituirà onere a carico del Locatario il risarcimento degli importi dei danni - o di parte di essi - che non risultino risarcibili in relazione alla eventuale pattuizione di scoperti e/o franchigie contrattuali ovvero in ragione dell'insufficienza delle prescritte assicurazioni, la cui stipula non esonera il Locatario dalle responsabilità incombenti, a termini di legge, sullo stesso o sulle persone della cui opera si avvalga, né dal rispondere di quanto non coperto - totalmente o parzialmente - dalle sopra richiamate coperture assicurative; Il Comune, fatta eccezione unicamente per i danni riconducibili in via esclusiva a fatto o causa del proprietario, non risponderà dei danni ai beni del Locatario o di terzi, portati nei locali dell'immobile oggetto del contratto di locazione, con facoltà del locatario di assicurare i detti beni a propria cura e spese.

Ogni responsabilità per danni di qualsiasi natura, specie ed entità, che dovessero derivare a persone, comprese quelle alle dipendenze dell'impresa, e a cose, causati dal personale della medesima, dovrà intendersi, senza riserve ed eccezioni interamente a carico del conduttore.