Comune di Nerviano
Città Metropolitana di Milano
AREA SERVIZI AL CITTADINO

LA RESPONSABILE DELL'AREA SERVIZI AL CITTADINO
(Dr.ssa Silvia Ardizio)

CAPITOLATO TECNICO RELATIVO ALLA LOCAZIONE DEI LOCALI AD USO BAR E AREE ANNESSE SITI NEL CENTRO INTEGRATO "EX MECCANICA" VIA BATTISTI ANGOLO VIA CIRCONVALLAZIONE

ART. 1. NATURA E OGGETTO DEL CONTRATTO

Il Comune di Nerviano è proprietario del Centro Polifunzionale di Attrezzature Pubbliche "Ex Meccanica" sito in via C. Battisti ang. via Circonvallazione, nel cui complesso edilizio sono compresi, tra gli altri, i seguenti beni:

a) Locale bar

b) Sala Civica "S. Pertini"

c) Bocciodromo

L'Amministrazione comunale intende concedere in locazione l'immobile sito presso il centro integrato comunale "Ex Meccanica", destinato allo svolgimento di attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, al fine di favorire lo sviluppo di forme di aggregazione sociale.

Le pertinenze e i locali oggetto di locazione saranno sotto l'esclusiva responsabilità del Conduttore, il quale dovrà provvedere alla loro gestione e manutenzione, rispondendo anche verso i terzi per ogni eventuale danno o inadempimento.

Gli ambienti e i locali oggetto di affidamento sono definiti nella planimetria allegata al presente atto.

1.1 Oggetto della Locazione

Il contratto ha per oggetto la locazione dei locali siti presso il centro integrato comunale "Ex Meccanica" in via C. Battisti ang. via Circonvallazione, identificato al catasto come parte del foglio 12, mapp. 681, sub. 708, disposti come risulta nella planimetria allegata:

- Locale bar, accessori e servizi igienici per una superficie complessiva di circa mq 175 (AREA 1);
- Atrio e locale di accesso con diritto di passaggio verso i locali adiacenti e il piano superiore, che dovrà essere rispettato e garantito dal Conduttore per tutta la durata della locazione di circa mq 19 (AREA ROSA);
- Sala Civica S. Pertini di circa mq 127 (AREA 2);
- Spazio esterno ad uso somministrazione di circa mq 135 (AREA 3);
- Locale da adibire a ripostiglio di circa mq 20 (AREA 4);
- Spazio verde esterno da manutenere (AREA VERDE TRATTEGGIATA).

L'immobile dovrà essere destinato ad attività commerciali o artigianali di supporto al quartiere e, attualmente, in particolare essere **destinato ad attività di "Bar/ristorante"**.

La locazione sarà pertanto finalizzata alla:

a) Conduzione del bar/ ristorante mediante attività di somministrazione, vendita e consumo di alimenti e bevande a favore dei frequentatori a qualunque titolo degli spazi, compreso del parco.

b) Manutenzione ordinaria dell'immobile adibito a bar e delle sue pertinenze;

c) Gestione, manutenzione e cura degli spazi verdi adiacenti l'ingresso;

d) Manutenzione degli arredi e delle attrezzature;

e) Servizio di custodia dei beni assegnati.

Per manutenzione si intende il complesso di tutte le attività volte a mantenere gli immobili e le pertinenze in condizioni ottimali di funzionalità.

Il Conduttore è responsabile per i danni a persone o cose nelle aree di gestione oggetto della presente locazione, ivi comprese le aree in uso non esclusivo.

La sostituzione di attrezzature e le modifiche ai beni locati devono essere espressamente autorizzate dal Comune.

È fatto divieto di adibire i locali a destinazione diversa da quella indicata dal presente articolo, pena l'immediata decadenza del contratto. Il servizio svolto non potrà essere sospeso senza autorizzazione da parte del Comune.

ART. 2. DURATA DELLA LOCAZIONE E FACOLTÀ DI RECESSO

Il contratto di locazione avrà la durata di sei anni, con decorrenza dalla data della stipula del contratto, rinnovabile con atto scritto ai sensi dell'art. 28 della L. 392/1978 e s.m.i. per una sola volta con esclusione di qualsiasi diminuzione di prezzo a condizione che il Conduttore abbia, nel decorso dei primi sei anni, adempiuto a tutte le obbligazioni contrattuali e senza che vi sia stata alcuna formale contestazione motivata da parte dell'Amministrazione comunale.

Alla prima scadenza contrattuale di sei anni, il Locatore può sempre esercitare la facoltà di diniego del rinnovo anche per motivi ulteriori rispetto all'art. 29 della citata legge, da comunicarsi mediante posta elettronica certificata almeno sei mesi prima della scadenza del contratto, decorrenti dalla data di stipulazione dello stesso.

Il Comune non autorizza la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, comma 7, della L. 392/78 per tutta la durata della locazione.

Indipendentemente dalle previsioni contrattuali il Conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata o posta elettronica certificata. Nel caso di recesso anticipato, qualora il Conduttore eserciti tale facoltà entro i primi due anni di locazione, il Comune riterrà l'intero importo del deposito cauzione di cui all'art. 13, fatto salvo il diritto al risarcimento dei danni subiti, mentre verrà ritenuto il 50% dell'importo cauzionale qualora il recesso sia esercitato a partire dal terzo anno di gestione.

In caso di fallimento, di liquidazione coattiva e concordato preventivo del Conduttore o di risoluzione del contratto per inadempimento del Conduttore o di recesso dal contratto come sopra esposto il Comune si riserva la facoltà di scorrere la graduatoria di gara.

ART. 3. IMPORTO A BASE DI GARA

Il canone di locazione annuo posto a base di gara è stabilito in **euro 28.500,00 oltre IVA.** Sono ammesse solo offerte in aumento sul valore a base di gara.

L'eventuale esecuzione di opere e interventi straordinari, di cui al progetto qualitativo presentato in sede di gara, dovrà essere corredato da tutta la documentazione, le dichiarazioni e le certificazioni relative alla tipologia di intervento eseguito, sia in fase preventiva di progettazione che in fase di collaudo.

La corretta esecuzione delle stesse sarà attestata a seguito di verifica documentale e sopralluogo in loco mediante verbale da redigersi in contraddittorio tra le parti, previa richiesta del Conduttore. Tali opere e attrezzature resteranno di proprietà del Comune alla fine della locazione.

Il progetto qualitativo degli interventi migliorativi da presentare in sede di offerta dovrà almeno contenere:

- Una relazione descrittiva
- Lo schema planimetrico con le opere da sostituire/ realizzare
- Il computo metrico
- Il cronoprogramma dei lavori da effettuare

Gli interventi dovranno essere eseguiti entro e non oltre 180 giorni dalla stipula del contratto, previa approvazione del progetto da parte del Comune. Tale termine può essere differito qualora il Conduttore, per motivate e comprovate esigenze attinenti le predette lavorazioni, sia autorizzato dall'Ente.

Il canone dovrà essere pagato in dodici rate mensili con scadenza al giorno 15 del mese successivo.

I pagamenti del canone di locazione dovranno essere corrisposti mediante PagoPA, a seguito di emissione del codice Identificativo Univoco di Versamento (IUV) da parte del Comune.

In caso di inosservanza di tale termine, il Conduttore sarà soggetto al pagamento degli interessi moratori previsti dalla legge.

L'importo del canone sarà aggiornato annualmente, a decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione, in maniera automatica e senza previa apposita richiesta da parte del Comune, in misura pari al 100% dell'incremento dei prezzi mediante l'applicazione dell'indice ISTAT del costo della vita per famiglie e operai (FOI).

ART. 4. SUBLOCAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO

È fatto espresso divieto al Conduttore di cedere ad altri il contratto e di concedere in sublocazione, totale o parziale, la gestione del bar e sue pertinenze.

Il mancato rispetto di tale obbligo darà luogo a immediata risoluzione del contratto e alla reintegrazione della cauzione di cui al successivo art. 13.

ART. 5. CONSEGNA DEI LUOGHI E DELLE ATTREZZATURE

I locali sono concessi in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. L'area affidata in locazione sarà consegnata libera e sgombra.

Prima dell'inizio del contratto, il personale incaricato dal Comune di Nerviano e il Conduttore precederanno in contraddittorio ad una ricognizione dello stato dei luoghi, degli impianti delle attrezzature, per constatarne lo stato di conservazione e di manutenzione, mediante la redazione di apposito verbale sottoscritto dalle parti per accettazione.

Analogo verbale verrà redatto al termine del rapporto contrattuale o alla sua eventuale risoluzione anticipata. Il Conduttore si impegna fin da ora a restituire gli stessi nel medesimo stato in cui sono stati consegnati, salva la normale usura conseguente all'esercizio dell'attività svolta e con le eventuali modificazioni autorizzate in costanza di rapporto.

Il verbale dovrà dare atto degli eventuali interventi migliorativi che dovranno essere eseguiti da parte del Conduttore, con riferimento agli artt. 1 e 3 del presente Capitolato.

Qualora alla riconsegna della struttura si ravvisassero danni arrecati a strutture, impianti, beni mobili, dovuti a imperizia, incuria o mancanza di manutenzione ordinaria e straordinaria, nei casi in cui è a carico del Conduttore, essi verranno stimati e imputati al Conduttore che dovrà quindi provvede alla loro riparazione nei termini e con le modalità indicate dall'Amministrazione Comunale.

In caso di inottemperanza all'obbligo di riparazione il Comune escuterà la garanzia appositamente costituita, restando comunque impregiudicate eventuali altre azioni per il ristoro integrale dei danni.

ART. 6. ONERI ACCESSORI

Sono interamente a carico del Conduttore le spese relative:

a) al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione del bar e delle sue pertinenze, compresi gli arredi e le attrezzature;

b) al mantenimento del decoro e dell'igiene delle zone adiacenti l'immobile utilizzate dai clienti;

c) alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica e allo smaltimento dei rifiuti connessi all'esercizio delle attività oggetto del contratto.

L'aggiudicatario ha l'obbligo di effettuare la voltura a proprio nome dei contratti di dell'energia elettrica e del gas entro il termine di inizio dell'esercizio dell'attività.

ART. 7. MIGLIORIE E ADEGUAMENTI DI LEGGE

Sono a carico del Conduttore le spese per le migliorie che lo stesso vorrà apportare agli immobili, agli impianti e alle attrezzature nonché le spese derivanti dagli adeguamenti di legge necessari all'esercizio delle attività contemplate nel presente Capitolato. Tali migliorie, dovranno

essere preventivamente autorizzate dal Comune e saranno oggetto di specifici progetti soggetti agli atti abilitativi previsti dalla Legge, dai Piani e dai Regolamenti Locali, che verranno svolti dal Conduttore medesimo.

ART. 8. CONCESSIONE DEGLI SPAZI PER L'ATTIVITA' DI BAR

L'operatore economico dovrà svolgere all'interno degli spazi assegnati l'attività di bar/ristorante.

Il Conduttore dovrà presentare una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) presso lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) del Comune di Nerviano, che provvederà all'accertamento dell'esistenza dei requisiti morali e professionali richiesti dalla legge.

L'immobile rientra all'interno della CLASSE II - aree destinate ad uso prevalentemente residenziale – del Piano di Zonizzazione Acustica comunale. Pertanto, le emissioni sonore dovranno rispettare i limiti massimi stabiliti per tale classe, come definiti nel suddetto piano e in conformità alla normativa vigente (DPCM 14/11/1997 e s.m.i.)

L'esercizio dell'attività deve essere svolto compatibilmente con le esigenze di tutela della tranquillità e del riposo dei residenti ed è pertanto soggetto ai seguenti orari di chiusura:

- Venerdì e sabato alle ore 02:30;

- Restanti giorni alle ore 24:00.

Il Conduttore solleva il Comune di Nerviano da ogni onere, pretesa o ragione, comunque connessa all'esercizio dell'attività del bar ristorante e si impegna ad effettuare gli acquisti esclusivamente a proprio nome, riconoscendo la completa estraneità del Comune all'attività commerciale svolta.

I prezzi delle consumazioni e dei servizi dovranno essere stabiliti sulla base di quelli praticati in zona per servizi analoghi, con l'obbligo di trasmettere al Comune le tabelle dei prezzi fissati e gli eventuali aggiornamenti.

L'elenco prezzi dovrà essere esposto in modo facilmente visibile e leggibile dai clienti.

Il servizio dovrà essere svolto con idoneo personale al fine di offrire un efficiente servizio.

Gli addetti alla somministrazione di alimenti e bevande dovranno essere in possesso dei requisiti di idoneità previsti dalle norme igienico-sanitarie e provvisti delle documentazioni e certificati richiesti dalla vigente normativa. L'orario di apertura al pubblico del bar/ristorante deve essere conforme alle disposizioni adottate dall'Amministrazione comunale sugli orari dei pubblici esercizi. L'apertura dell'esercizio deve essere garantita anche durante le manifestazioni organizzate e/o autorizzate dal Comune di Nerviano anche se svolte fuori dal normale orario di servizio.

ART. 9. OBBLIGHI DEL CONDUTTORE

1. I locali facenti parte della locazione vengono assegnati nello stato di fatto esistente, funzionanti.

2. Per quanto concerne la tipologia di servizio al pubblico e gli orari il gestore dell'esercizio dovrà:

a) garantire l'avvio del servizio di somministrazione di alimenti e bevande entro 60 giorni dalla consegna dei locali;

b) garantire il servizio secondo gli orari consentiti dalle normative vigenti per i pubblici esercizi, fatto salvo il periodo di ferie da comunicare preventivamente all'Amministrazione comunale e l'eventuale giorno di chiusura settimanale, da modificare qualora per tale giornata fossero programmati eventi o manifestazione in tale area;

c) garantire le aperture in concomitanza con le iniziative organizzate o patrocinate dal Comune di Nerviano all'interno del Parco di via C. Battisti. o della Sala Civica S. Pertini, il programma delle stesse sarà comunicato dall'Amministrazione comunale al Conduttore, di norma, con un congruo anticipo rispetto all'evento;

d) predisporre ogni accorgimento utile a contenere la rumorosità al fine di non interferire con le iniziative di cui al punto precedente;

e) svolgere tutti i servizi sopraccitati nel rispetto delle norme igienico-sanitarie vigenti per i pubblici esercizi, con diligenza e modalità tali da rispondere al decoro richiesto dal pubblico servizio; mantenere una fornitura di generi di ottima qualità ed un servizio completo, professionale ed inappuntabile;

f) È in ogni caso vietata l'installazione e l'uso di apparecchi automatici, semiautomatici ed elettronici per il gioco d'azzardo di cui ai commi 5 e 6 dell'art. 110 del Testo unico delle leggi di pubblica sicurezza (TULPS).

3. Per quanto concerne le attrezzature, le manutenzioni e l'organizzazione gestionale il Conduttore dovrà a propria cura e spese:

a) assumere a proprio carico tutta l'organizzazione gestionale comprese tutte le spese relative al personale (retribuzioni, contributi ed assicurazioni), alla fornitura delle derrate e dei materiali, ai consumi di energia elettrica, acqua potabile, gas, alle pulizie, ad imposte e tasse, niente escluso. Il gestore dovrà assumere a proprie spese con regolare contratto le relative utenze;

b) provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria dei locali e alla loro custodia come definita dal Codice civile;

c) per gli interventi delle migliorie eventualmente presentate in sede di gara, assumerà a proprio carico la manutenzione ordinaria e quella straordinaria fino ai due anni di garanzia;

d) presentare tutti i documenti, le schede dei materiali, le dichiarazioni di corretta posa e le dichiarazioni di legge dovute a seguito degli interventi migliorativi eventualmente presentati;

e) garantire nelle diverse forme di lavoro consentite dalla legge, l'applicazione dei contratti vigenti al personale in servizio;

f) provvedere all'intestazione e al pagamento delle utenze necessarie all'espletamento dell'attività (energia elettrica, erogazione servizio acquedotto comunale, gas metano di rete, utenze telefoniche, internet. ecc.);

g) mantenere in efficienza la rete di scarico acque fognarie dello stabile ed in particolare provvedere allo spurgo annuale della fossa settica di pertinenza;

h) provvedere a proprie spese alla manutenzione del verde e alla pulizia delle aree esterne pavimentate di stretta pertinenza funzionale allo stabile (vialetti di accesso pedonale, area esterna di potenziale allocazione tavoli e sedie a utilizzo della clientela del bar) come evidenziato nella planimetria;

i) provvedere alla cura, pulizia, irrigazione taglio e mantenimento aiuole a coronamento dell'ingresso al bar;

j) provvedere a tutti gli adempimenti fiscali connessi all'esercizio del bar;

k) segnalare tempestivamente agli Uffici Comunali o agli Organi di Polizia situazioni che possano arrecare danno o costituire pericolo per il patrimonio comunale o per le persone che frequentano l'esercizio;

l) stipulare e inoltrare al Comune polizza assicurativa a garanzia della propria responsabilità civile, come indicato nel successivo art 17.

ART. 10. SALA CIVICA S. PERTINI

Il Conduttore si impegna a mettere a disposizione del Comune di Nerviano, gratuitamente, la Sala Civica S. Pertini per un massimo di n. 30 giornate nel corso di ciascun anno per utilizzi di interesse pubblico (es. riunioni in occasione di consultazioni elettorali) ed iniziative promosse, organizzate o patrocinate dall'Amministrazione comunale. In tali casi, la responsabilità organizzativa sarà a carico dell'Amministrazione comunale, la quale si impegna a richiedere l'uso della sala al Conduttore con un preavviso minimo di 5 giorni dalla data dell'evento.

ART. 11. ONERI E OBBLIGHI A CARICO DEL COMUNE

Il Comune di Nerviano è tenuto a quanto segue:

a) mettere a disposizione del Conduttore i locali e gli spazi di cui all' articolo 1;

b) provvedere, a cura e spese proprie, agli interventi relativi alle opere di manutenzione straordinaria delle aree, degli impianti e attrezzature affidati in locazione salvo che l'intervento sia reso necessario da fatto o colpa del gestore, ivi compresa l'inadeguata manutenzione ordinaria o l'insufficiente controllo sul comportamento degli utenti. In casi eccezionali e straordinari il gestore potrà procedere, previo assenso del Comune, ad anticipare la spesa per interventi urgenti di competenza comunale.

ART. 12. PERSONALE DEL CONDUTTORE

Il personale destinato al servizio dovrà essere, per numero, qualità e competenza, adeguato all'esercizio dell'attività da gestire. Il Conduttore dovrà inoltre osservare le norme e le prescrizioni delle leggi e dei regolamenti vigenti sull'assunzione, tutela, protezione ed assistenza dei lavoratori incaricati di effettuare il servizio oggetto della locazione, comunicando, prima

dell'inizio del servizio, i dati anagrafici degli stessi ed il relativo numero di iscrizione all'INPS/INAIL. Tutti i dipendenti del Conduttore sono tenuti ad osservare:

- i piani di sicurezza predisposti dal Conduttore;

- le norme antinfortunistiche proprie del lavoro in esecuzione.

L'inosservanza delle predette condizioni costituisce per il Conduttore responsabilità penale e civile, dei danni che, per tale motivo, dovessero derivare al personale, a terzi ed agli impianti; nonché causa di risoluzione del contratto di locazione se, nonostante diffida scritta, il Conduttore non provvederà in merito.

Oltre a quelli previsti nel presente Capitolato, il Conduttore è tenuto alla piena e rigorosa osservanza di tutte le leggi e regolamenti in vigore riguardanti le assicurazioni e la tutela dei lavoratori, comunque all'adempimento di tutti gli obblighi derivanti dalla legge di previdenza di assistenza nonché al pagamento dei contributi relativi.

Il Conduttore avrà inoltre l'obbligo rigoroso di corrispondere ai lavoratori le paghe e le indennità previste dai vigenti contratti di categoria e dalle disposizioni di legge in vigore. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche ai soci delle Cooperative. i relativi controlli potranno essere fatti dal Comune di Nerviano in ogni momento.

ART. 13. DEPOSITO CAUZIONALE DEFINITIVO E FIDEIUSSIONE

1. A garanzia del regolare adempimento delle obbligazioni di cui al presente Capitolato, il Conduttore dovrà prestare, prima della stipula del contratto, idoneo deposito cauzionale pari a tre mensilità del canone. Il deposito dovrà essere versato al Comune di Nerviano utilizzando la piattaforma online PagoPA disponibile sul sito dell'Ente.

A seguito di mancato pagamento anche di un solo canone nei termini assegnati, il Comune provvede ad attingere il corrispondente importo dalla cauzione versata previo avviso al Conduttore che potrà procedere al reintegro. All'esaurimento dell'importo cauzionale il Comune chiederà il reintegro di tutto il deposito assegnando un termine minimo di 30 giorni. Il mancato reintegro nei termini assegnati sarà causa di risoluzione del contratto come da successivo articolo 21.

2. Al Conduttore verrà richiesta anche una fideiussione bancaria redatta secondo l'allegato A del decreto del Ministero dello Sviluppo economico n. 193/2022, con beneficiario il Comune di Nerviano, per € 28.500,00, come ulteriore garanzia. La fideiussione dovrà contenere l'espressa condizione che il soggetto fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune di Nerviano entro quindici giorni, con esclusione del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 del Codice civile, nonché la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, co. 2 del Codice civile

La stessa dovrà essere rilasciata da:

a) Istituto bancario/banca (Rif. Di Legge D.lgs. 1° settembre 1993, n. 385 (Testo Unico Bancario), D.M. 2 aprile 2015, n. 53 (Regolamento di attuazione), Circolare n. 288 del 3 aprile 2015 (Disposizioni di vigilanza per gli intermediari finanziari) italiana, comunitaria

o extracomunitaria che sia censita negli Albi ed Elenchi di Vigilanza pubblicati dalla Banca d'Italia (https://infostat.bancaditalia.it/GIAVAInquiry-public/ng/);

La fideiussione dovrà includere la copertura degli inadempimenti relativi al mancato pagamento dei canoni di locazione, dei danni all'immobile o agli arredi e del mancato pagamento di altre spese obbligatorie.

Non sono ammesse fideiussioni assicurative.

ART. 14. DIVIETI E CONTROLLI

È fatto esplicito divieto al Conduttore di procedere a trasformazioni, modifiche o migliorie dei beni, senza il consenso scritto del Comune di Nerviano. Il Conduttore si impegna, inoltre, a restituire i locali e le attrezzature alla scadenza del contratto, nello stato di normale efficienza, in cui riconosce di averli ricevuti dal Comune, salvo il normale deperimento derivante dall'uso. Al termine del contratto, il Conduttore non potrà rivendicare alcuna indennità o compenso per l'eventuale miglioramento dell'avviamento. Né potrà rivendicare compensi o rimborsi per eventuali opere migliorative apportate senza autorizzazione del Comune. Allo scopo di accertarsi della diligente manutenzione, i Responsabili dei servizi comunali competenti potranno effettuare sopralluoghi e verifiche presso i locali dell' esercizio.

ART. 15. STIPULA DEL CONTRATTO

Ad intervenuta adozione della determinazione di aggiudicazione, nel rispetto dei termini di legge, si procederà alla stipula del contratto di locazione mediante scrittura privata.

Le spese del contratto relative al bollo, all'imposta annuale di registrazione e a qualsiasi altra spesa diretta o indiretta riguardante la stipula del contratto sono a carico del Conduttore, senza diritto di rivalsa, anche in deroga alla L. 392/1978 e s.m.i. Sono altresì a carico del Conduttore, tutte le spese eventualmente necessarie per la risoluzione anticipata del contratto richiamati all'art. 21 del presente Capitolato.

Il venir meno dei requisiti di partecipazione dopo la stipula del contratto costituisce ipotesi di risoluzione dello stesso così come il mancato reintegro, a seguito di inadempimento del Conduttore, dell'importo della cauzione entro i termini assegnati.

ART. 16. NORME DI SICUREZZA

L'esecuzione dei lavori dovrà essere effettuata nel rispetto delle vigenti norme antinfortunistiche e di sicurezza sul lavoro, ed in particolare a solo titolo indicativo e non esaustivo: D.lgs. 475/1992 "Utilizzo dei dispositivo di protezione individuale" e D.lgs. 81/2008 e s.m.i. Il Conduttore dovrà presentare il Piano di Emergenza Evacuazione.

ART. 17. RESPONSABILITÀ E POLIZZA ASSICURATIVA

Il Conduttore è direttamente responsabile verso il Comune ed i terzi in genere dei danni colposi che dovessero derivare in dipendenza della gestione comunque causati a copertura di tutti i rischi connessi con il servizio di gestione oggetto della presente locazione con espressa estensione ai rischi derivanti dalla somministrazione di alimenti e bevande. Il Conduttore esonera espressamente il Comune di Nerviano da ogni responsabilità per danni diretti od indiretti che possano derivare a terzi da fatti o omissioni, dolosi o colposi, propri, di propri dipendenti o di

terzi. Il Conduttore è tenuto a riferire periodicamente al Comune sull' andamento dell'attività del bar e sull'utilizzo delle aree interne ed esterne, nonché a segnalare immediatamente ogni danno o atto che interessi il regolare funzionamento di quanto sopra specificato.

A tal fine si obbliga a stipulare idonea polizza assicurativa per responsabilità civile a copertura di tutti i rischi connessi con il servizio di gestione oggetto della presente locazione con espressa estensione ai rischi derivanti dalla somministrazione di alimenti e bevande, della durata fino alla scadenza della locazione, con massimale non inferiore a Euro 2.000.000,00.= per eventuali indennizzi in caso di danni a persone e cose che dovessero occorrere nell'esecuzione delle attività previste dal presente capitolato (RCTO), presentandone una copia al Comune al momento della sottoscrizione del contratto ed una copia della quietanza del versamento del premio annuale entro 30 giorni dalla scadenza annuale. Tale importo non rappresenta un limite alla responsabilità del Conduttore. Qualora l'ammontare dei danni non fosse coperto da polizza assicurativa potrà essere recuperato avvalendosi della cauzione definitiva.

ART. 18. VERIFICHE E CONTROLLI

Il Comune di Nerviano avrà il potere di effettuare tutte le verifiche ed i controlli necessari al fine di garantire il rispetto delle condizioni contrattuali stabilite nel presente Capitolato.

Le prove e le verifiche eventualmente eseguite dall'Amministrazione verranno riassunte in apposito verbale con invio di copia al Conduttore.

ART. 19. LAVORI IN DANNO AL CONDUTTORE

In caso di rifiuto del conduttore ad eseguire i lavori di manutenzione ordinaria, l'Amministrazione li potrà eseguire d'ufficio, addebitando al Conduttore i relativi costi aggiuntivi anche mediante rivalsa sulla cauzione.

ART. 20. PENALI

Per ogni inadempimento degli obblighi contrattuali che sia stato riscontrato e contestato il Comune di Nerviano può applicare una penale variabile dall'1% al 10% del canone annuale di locazione in rapporto all'entità e alla frequenza della violazione rilevata. La misura della penale è stabilita dal Comune a proprio insindacabile giudizio. L'applicazione della penale dovrà essere preceduta da contestazione scritta trasmessa a mezzo PEC, alla quale l'aggiudicatario avrà facoltà di presentare entro e non oltre 10 giorni dalla ricezione della stessa, eventuali controdeduzioni. In caso di mancato riscontro, ovvero qualora le giustificazioni siano ritenute insufficienti, l'Amministrazione assumerà il provvedimento di applicazione della penale che verrà notificato al Conduttore a mezzo PEC. L'ammontare della penale potrà essere dedotto dal deposito cauzionale.

ART. 21. CLAUSOLA RISOLUTIVA

Il contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 C.C., potrà essere risolto di diritto, a seguito della comunicazione dell'Amministrazione di volersi valere della clausola risolutiva, fatto salvo il risarcimento dei danni subiti, nei seguenti casi:

a) qualora il Conduttore entro 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione di aggiudicazione, non renda operativa la struttura del Bar come specificato all'art. 9;

b) inosservanza del divieto di sublocazione previsto dal precedente art. 4;

c) mancato reintegro dell'importo cauzionale di cui all'art. 13 comma 1 entro i termini assegnati con conseguente escussione della garanzia fideiussoria bancaria di cui al comma 2 del medesimo articolo;

d) mancata realizzazione totale o parziale dei lavori per le eventuali migliorie entro le date stabilite all'art. 3, salvo le deroghe espressamente autorizzate dall'Amministrazione comunale per motivate e comprovate esigenze attinenti le predette lavorazioni;

e) dopo tre inadempienze debitamente contestate circa l'esecuzione delle rimanenti obbligazioni di cui al presente capitolato, anche se il Comune non abbia di fatto applicato penali;

f) sospensione arbitraria del servizio per un periodo continuativo di durata superiore a 5 giorni;

g) giorni a seguito di diffida a riprendere il lavoro immediatamente, fatta salva la possibilità di esecuzione di lavorazioni sugli immobili e sugli arredi, che si rendessero necessarie;

h) qualora il Conduttore si renda colpevole di atti di grave negligenza oppure di frode nello svolgimento del pubblico esercizio;

i) Il venir meno dei requisiti di partecipazione dopo la stipula del contratto.

In caso di risoluzione anticipata del contratto il Comune di Nerviano potrà affidare la locazione all'operatore economico che segue in graduatoria.

ART. 22. CONTROVERSIE

Per tutte le controversie o vertenze connesse con l'esecuzione e l'interpretazione del presente contratto è competente il Foro di Milano. È esclusa la competenza arbitrale.

Nerviano 27.10.2025

La Responsabile dell'Area I Servizi al Cittadino Affari Generali e Digitalizzazione
Dott.ssa Silvia Ardizio