

**SCHEMA DI CONTRATTO DI SUB-AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA INERENTE L'ATTIVITA'
DI BAR/CAFETTERIA GIA' DENOMINATO "CAFFE' DEL TEATRO"
PRESSO TEATRO BISMANTOVA -CASTELNOVO NE' MONTI**

L'anno _____ (_____), il giorno _____ (_____) del mese di _____

a Castelnuovo ne' Monti (RE), Via n. _____, con il presente atto, da valere a tutti gli effetti di Legge, fra i sottoscritti:

....., nato a, domiciliato per la carica presso l'Azienda di cui infra, il quale
interviene al presente atto nella sua qualità di Presidente e come tale Legale Rappresentante di,
con sede in, Via, codice fiscale e iscrizione del
Registro delle Imprese di, n.....del REA, Partita I.V.A. n.
....., munito dei necessari poteri in virtù dell'art.5 dello Statuto, di seguito denominata anche "parte
concedente";

e

_____ nato/a a _____ (____) il _____ domiciliato/a in
(____), Via _____ n. _____, Codice Fiscale _____
, il/la quale interviene al presente atto nella sua qualità come tale legale rappresentante
della società/ditta individuale/**altro**

_____, con sede legale in _____ (____), Via
_____ n. _____, Codice Fiscale _____, Partita I.V.A.
_____ e iscrizione del Registro delle Imprese di _____,
n. _____ del REA, con capitale sociale interamente versato di Euro _____,
(_____); di seguito denominata anche "affidatario".

PREMESSO

- Che l' Azienda Speciale Consortile "Teatro Appennino" è titolare di contratto di affitto di azienda Rep. N. 13674 racc. 10385 del 21 dicembre 2015, Atto Studio Notarile Manfredini-Ghirardini relativo a.....;
- Che con Bando in data..... si è stabilito di procedere all'assegnazione di CONTRATTO DI SUB-AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA INERENTE L'ATTIVITA' DI BAR/CAFETTERIA GIA' DENOMINATO "CAFFE' DEL TEATRO" PRESSO TEATRO BISMANTOVA -CASTELNOVO NE' MONTI;
- Che con atto in data l'appalto è stato aggiudicato alla ditta

Tutto ciò premesso,

Tra Azienda Speciale Consortile "Teatro Appennino" e la società come sopra rappresentata, si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 - OGGETTO DEL CONTRATTO

L'AZIENDA SPECIALE CONSORTILE TEATRO APPENNINO, nella sua veste di affittuario di ramo d'azienda, concede in sub affitto alla ditta, che, come sopra meglio generalizzata, con la sottoscrizione del presente contratto dichiara di accettare, il ramo d'azienda riferito all'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande in locali ubicati all'interno delle aree a servizio del Teatro Bismantova

La parte concedente dichiara che l'affitto di azienda comprende sia i locali in cui l'impresa è esercitata, che risultano in regola con le norme edilizie e urbanistiche, sia l'esercizio di attività di somministrazione di alimenti e bevande indicate nelle premesse con tutti gli impianti, gli arredi e le attrezzature ivi esistenti, che risultano funzionanti e in regola con le norme di legge, il tutto esistente e noto alle parti senza riserva ed obiezione alcuna in ordine alla loro consistenza e stato di conservazione.

In particolare, le parti dichiarano che la consistenza degli impianti, degli arredi e delle attrezzature è quella risultante da apposito inventario che, sottoscritto dalle parti e, costituente parte integrante e sostanziale del presente contratto di sub affitto di ramo d'azienda, viene allegato con il numero ".....".

ART. 2 DURATA DEL SUB-AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA

Il sub-affitto del ramo d'azienda avrà la durata di mesi (.....), con decorrenza dal () () sino all' () (), rinnovabile per uguale periodo con provvedimento espresso dell'Azienda.

ART. 3 CORRISPETTIVO PER IL SUB-AFFITTO

Il corrispettivo mensile di sub-affitto, al netto di spese e tasse e così come determinate in sede di gara è determinato in euro cinquecentocinquanta (550/00) oltre ad IVA di legge.

ART. 4 LOCALI, IMPIANTI E ATTREZZATURE

Per lo svolgimento dell'attività prevista dal ramo d'azienda dato in sub affitto, e per tutta la durata contrattuale, l'affidatario avrà a disposizione i locali del Teatro Bismantova adibiti a bar-café siti al piano primo del Teatro, predisposti allo scopo e dotati di attrezzature e arredi di proprietà dell'Azienda. L'affidatario accetta i locali, gli arredi e le attrezzature, di cui ha preso atto a seguito del sopralluogo obbligatorio per la partecipazione alla procedura di affidamento di che trattasi, nello stato in cui si trovano.

Gli arredi e le attrezzature risulteranno elencati in un documento, che sarà allegato al verbale di consegna locali, redatto in contraddittorio tra le parti e sottoscritti dall'affidatario e dal responsabile dell'azienda.

L'affidatario, senza nulla pretendere dall'Azienda (ma concordandone le risultanze dal punto di vista estetico), provvederà ad integrare arredi e attrezzature esistenti con ulteriori arredi e attrezzature utili al fine di garantire un regolare ed efficiente espletamento del servizio, in ottemperanza alle vigenti normative. Detti arredi e attrezzature rimarranno di proprietà dell'affidatario. L'affidatario garantirà l'efficienza e la conformità dei locali utilizzati alle

vigenti disposizioni in materia di igiene e sicurezza e avrà cura di restituirli alla scadenza del servizio in buono stato e sgombri da arredi, mobili e attrezzature di sua proprietà.

I locali devono essere utilizzati esclusivamente per la gestione del ramo d'azienda oggetto della sub locazione; il l'affidatario si obbliga, per tutta la durata della convenzione, a non utilizzare i locali per un uso diverso, pena la risoluzione della convenzione.

Gli arredi, gli allestimenti e tutte le apparecchiature e attrezzature aggiunte in seguito all'assegnazione dovranno risultare omologati e conformi alle norme di resistenza al fuoco e sicurezza vigenti.

ART. 5 TIPOLOGIA DELL'UTENZA ED EROGAZIONE DEL SERVIZIO

Potenziati fruitori del servizio offerti dall'affidatario sono i dipendenti dell' Azienda, gli spettatori, gli artisti, i visitatori. A titolo puramente indicativo e non vincolante si informa che la capienza massima del teatro è di 292 spettatori e che all'interno del Teatro è svolta attività per almeno 11 mesi l'anno.

Si precisa che l'utilizzo dei servizi è facoltativo da parte dell'utenza e, pertanto, l'aggiudicatario non potrà avanzare alcuna richiesta o pretesa, né richiedere modifiche del contratto per l'eventuale mancata fruizione del servizio da parte degli utenti.

Previo ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie, l'attività potrà essere espletata non solo limitatamente ai fruitori delle attività dell'Azienda ma anche con apertura all'esterno, purchè ciò non interferisca in alcun modo con le attività caratteristiche dell'Azienda.

L'attività di bar- café dovrà essere garantita in tutte le manifestazioni organizzate dall'Azienda o da soggetti terzi all'interno del teatro. Durante lo svolgimento delle sopracitate manifestazioni il affidatario si impegna a non organizzare eventi che possano in qualsiasi modo disturbarne l'esecuzione. Gli uffici dell'Azienda provvederanno a consegnare al affidatario, secondo la frequenza concordata, il calendario degli eventi in programma. Il affidatario si obbliga a non sospendere e/o interrompere il servizio per nessuna circostanza, ivi compresa l'ipotesi di sciopero, se non per forze di causa maggiore.

L'Azienda si riserva la facoltà di richiedere la sospensione dell' attività, previo preavviso di 20 giorni, o in un termine ridotto in caso di indifferibile urgenza, in relazione alla necessità di procedere ad interventi edilizi o impiantistici nello stabile. Ove ricorresse tale ipotesi, il canone dovuto verrebbe ridotto in proporzione al periodo di interruzione .

ART. 6 ORARI DI APERTURA

L'apertura dei locali dovrà essere garantita:

a) in occasione di ogni spettacolo o altro evento che a giudizio insindacabile dell'Azienda debba potere usufruire dell'attività di bar-café per due ore prima che abbia inizio, durante e fino a un' ora dopo la fine dello spettacolo/dell'evento stesso;

b) I periodi di chiusura per ferie dovranno essere preventivamente concordati con l'azienda;

Fatte salve la cause di forza maggiore, l'affidatario non potrà per alcun motivo, neppure in caso di controversia, ridurre o sospendere l'attività.

ART. 7 CARATTERISTICHE DEL SERVIZIO

La gestione dovrà avvenire nel rispetto di quanto indicato nell'offerta tecnica presentata dall'affidatario in sede di gara, secondo le seguenti caratteristiche minime:

- a) L'attività svolta dovrà garantire una qualità ed una immagine degli ambienti di esercizio di alto livello; il bar/caffetteria, infatti, contribuisce come fattore di spicco all'immagine complessiva dell'Azienda e non dovrà in alcun modo interferire con l'attività svolta dall'Azienda;

- b) Il bar-café dovrà offrire una pluralità diversificata di offerta, proponendo attività proprie con particolare attenzione alle diverse fasce di utenza;
- c) i prodotti in vendita, alimenti e bevande, confezionati o sfusi, dovranno essere delle migliori marche e di prima qualità, sempre freschi o di recente acquisto; la medesima diligenza deve essere esercitata rispetto al deterioramento e alle date di scadenza per i prodotti sfusi/aperti
- d) non è consentito l'uso di fiamme libere per la preparazione delle consumazioni
- e) l'affidatario dovrà provvedere direttamente a tutte le fasi costituenti l'attività, ed in particolare: ad acquisire, custodire, conservare gli alimenti e provvedere alla loro somministrazione. Inoltre dovrà assicurare la gestione delle scorte e delle eccedenze nonché lo smaltimento dei rifiuti, ordinari e speciali. In ogni caso dovrà fare riferimento a quanto previsto dal vigente regolamento di igiene del Comune di Castelnuovo ne' Monti ed alle normative di settore con particolare riferimento alla disciplina delle attività di somministrazione di alimenti e bevande;
- f) L'Azienda si riserva la facoltà di effettuare qualunque controllo sulle caratteristiche organolettiche ed igieniche dei prodotti somministrati e di richiedere il miglioramento della qualità fino al raggiungimento del livello qualitativo ritenuto più idoneo. I prodotti confezionati dovranno riportare etichetta a norma dei requisiti di legge.
- g) È fatto assoluto divieto di vendita di tabacchi e di installazione di videogiochi, giochi elettronici e lotterie di qualunque genere e natura.
- h) Eventuali ulteriori condizioni di ordinaria gestione verranno definite di concerto in un apposito vademecum da redigere, in accordo tra le parti, prima dell'avvio del servizio
- i) I prezzi, unitamente agli orari di apertura, dovranno sempre essere esposti al pubblico

ART. 8 OBBLIGHI A CARICO DELL'AFFIDATARIO

L'affidatario si impegna e obbliga a:

- Assumere la gestione del bar/caffetteria con autonoma capacità imprenditoriale e sotto la propria esclusiva responsabilità;
- Acquisire le necessarie autorizzazioni sanitarie, nonché ogni licenza, autorizzazione, certificazione, documento previsto dai regolamenti e dalle leggi vigenti per l'espletamento del servizio oggetto della sub locazione.
- Applicare il sistema di autocontrollo dell'igiene dei prodotti alimentari basato sui principi di cui al D. Lgs. N. 193/07 e sue modifiche e integrazioni;
- Assolvere tutti gli adempimenti contrattuali di natura previdenziale e assistenziale derivanti dal rapporto di lavoro con i propri dipendenti.
- Curare l'organizzazione, la gestione e la somministrazione dell'attività di bar/café;
- NON installare machine per giochi e/o videogiochi;
- Effettuare la sorveglianza sull'attuazione delle norme igieniche da parte del personale addetto alla distribuzione dei prodotti.
- Provvedere alla raccolta e al trasporto dei rifiuti, nel rispetto delle leggi vigenti, derivanti dall'attività espletata, nonché lo smaltimento a proprie spese di eventuali rifiuti speciali.
- Provvedere al controllo di idoneità professionale del personale addetto al servizio.
- Garantire l'accurata pulizia di ambienti, compresi i servizi igienici, attrezzature, fisse e mobili, e stoviglie.
- Far rispettare il divieto di fumo nei locali adibiti a bar/café e nei locali in comune con il teatro Bismantova, ovvero ascensore e vie di accesso ai locali
- Provvedere alla manutenzione ordinaria delle strutture e delle attrezzature fisse e mobili.
- Verificare l'adeguatezza dell'impianto elettrico esistente per l'alimentazione delle apparecchiature ed, eventualmente, provvedere all'adeguamento;
- Eseguire a proprie spese ogni intervento di modifica, aggiunta o trasformazione degli impianti interni, qualora ciò fosse richiesto dai Vigili del Fuoco, dalla Autorità sanitaria o di Vigilanza.
- Segnalare all'Azienda qualunque anomalia tecnica/funzionale venga riscontrata negli impianti dei locali concessi e i conseguenti interventi di manutenzione ordinaria.

- Accettare ed applicare tutte le migliorie tecnico-funzionali richieste dall'Azienda per rendere più efficaci ed efficienti le prestazioni oggetto del contratto, ove tali migliorie non comportino aggravio dei risultati economici.
- Vigilare con propri mezzi e proprio personale affinché nessun fruitore del bar-café abbia accesso ai locali del Teatro nei momenti in cui non vi siano in atto eventi e/o spettacoli di pubblico interesse ovvero durante la chiusura ordinaria o straordinaria del Teatro stesso.
- Procurare all'esercizio opportuna pubblicità con i mezzi ritenuti più opportuni, di concerto con le attività promozionali e culturali connesse all'attività dell' Azienda

ART. 9 PERSONALE E REFERENTI DELL'AFFIDATARIO

- Per la gestione dell'attività l'affidatario si obbliga ad impiegare personale qualificato e svolto da personale regolarmente assunto, retribuito e assicurato dal affidatario. Detto personale dovrà essere numericamente e professionalmente idoneo a garantire la corretta erogazione del servizio oggetto del contratto.
- L'affidatario è l'unico responsabile nei confronti del personale impiegato e dei terzi nell'espletamento del servizio. Del personale addetto al servizio verrà fornito elenco dettagliato con generalità e inquadramento.
- Il suddetto personale, durante l'orario di servizio, dovrà indossare indumenti da lavoro come prescritto dalle vigenti normative in materia di igiene; dovrà, altresì, essere provvisto di cartellino di identificazione in cui siano riportati nome e cognome dello stesso. Per i lavori di pulizia il personale dovrà indossare indumenti distinti da quelli usati per la distribuzione e/o preparazione dei prodotti.
- Tutto il personale addetto dovrà essere munito di libretto sanitario aggiornato secondo la vigente legislazione e curare scrupolosamente l'igiene personale. L' Azienda si riserva la facoltà di chiedere la sostituzione delle unità di personale che durante lo svolgimento dell'attività abbiano dato motivi di lagnanza o abbiano tenuto un comportamento non consono all'ambiente di lavoro.
- L'affidatario si obbliga ad osservare tutte le disposizioni normative in materia di rapporto di lavoro, di previdenza e assistenza, nonché le disposizioni normative ed economiche del CCNL di riferimento.

ART.10 ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'ASSEGNAZIONE

Non è consentito l'utilizzo degli spazi sia interni che esterni se non per gli usi cui originariamente destinati, La data di inaugurazione dei locali dovrà essere concordata con l'Azienda e comunque dovrà avvenire entro trenta giorni dall'avvenuta consegna dei locali verbalizzata e sottoscritta dall'azienda e dal gestore dell' attività.

ART. 11 MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

a) Manutenzione a carico dell'affidatario

L'affidatario assume a proprio carico la manutenzione ordinaria degli spazi in sub locazione, degli arredi, degli impianti e delle attrezzature e la manutenzione ordinaria delle parti esterne dell'edificio che costituiscono il perimetro del locale in sub locazione .Deve intendersi per manutenzione ordinaria l'esecuzione di tutti gli interventi di riparazione e sostituzione che servono ad assicurare l'ordinaria funzionalità degli spazi senza modificarne le caratteristiche strutturali.

Tutte le suddette attività dovranno essere svolte in conformità alle norme sulla sicurezza nei luoghi di lavoro, alle norme tecniche vigenti ed alle regole dell'arte e dovranno essere affidate a soggetti professionali e qualificati. L'affidatario si obbliga ad eseguire periodici interventi di pulizia straordinaria, oltre alla disinfezione e disinfestazione, con particolare attenzione per l'area destinata alla distribuzione di cibi e bevande

b) Manutenzione a carico dell'Azienda

Sono a carico dell' Azienda gli interventi di manutenzione straordinaria dei locali e degli impianti.

ART. 12 CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO

- a) La sottoscrizione del presente contratto e dei suoi allegati da parte dell'affidatario equivale a dichiarazione di perfetta conoscenza delle leggi, dei regolamenti e di tutta la normativa vigente in materia.
- b) Con la firma del contratto l'affidatario accetta espressamente e per iscritto tutte le clausole previste nel presente documento, nonché le clausole contenute in disposizioni di legge e regolamenti nel presente atto richiamate.
- c) In particolare l'affidatario accetta espressamente e per iscritto a norma dell'art. 1341, 2° comma, le clausole contenute negli articoli "pagamenti" e "recesso" del presente contratto.

ART. 13 PENALI PER RITARDI E INADEMPIENZE

In caso di inadempimento, ovvero adempimento parziale delle norme di cui al presente contratto saranno applicate le seguenti penali:

OGGETTO DELLA PENALITA'	IMPORTO DELLA PENALITA'
Per ogni giorno solare di ritardo nell'inizio dell'attività sub affidata , oltre la data di cui all'art. , fino ad un massimo di 60 giorni solari, si applicherà una penale di: - dal 1° al 30° giorno di ritardo: - dal 31° al 60° giorno di ritardo:	€ 100,00 al giorno € 300,00 al giorno
Per negligenze, ritardi, sospensioni nella pulizia/igienizzazione di attrezzature e stoviglie, tali da provocare un abbassamento dei livelli di prestazioni e qualità dei risultati già concordati dal giorno di accertamento della violazione e sino al giorno di ripristino della regolarità, si applicherà una penale di:	€ 200,00 al giorno x ogni mancanza
Per negligenze, ritardi, sospensioni nella pulizia dei locali, compresi i servizi igienici, il magazzino e gli spazi esterni in sub locazione, tali da provocare un abbassamento dei livelli di prestazioni e qualità dei risultati già concordati dal giorno di accertamento della violazione e sino al giorno di ripristino della regolarità, si applicherà una penale di:	€ 100,00 al giorno x ogni mancanza
Per negligenze, ritardi, omissioni, imperizie tecniche negli interventi di manutenzione ordinaria dei locali, compresi i servizi igienici e gli spazi esterni di propria pertinenza , dal giorno di accertamento della violazione e sino al giorno di ripristino della regolarità, si applicherà una penale di:	€ 100,00 al giorno x ogni mancanza
Per negligenze, ritardi, omissioni nel pagamento delle utenze che causino interruzioni anche brevi all'attività, dal giorno di accertamento della violazione e sino al giorno di ripristino della regolarità, si applicherà una penale di:	€ 150,00 al giorno x ogni mancanza
Per ogni violazione del vademecum operativo interno si applicherà una penale di:	€ 100,00
Per ogni fatto procurato da comportamento scorretto del personale dell'affidatario che provochi danno all'immagine dell' Azienda o ai rapporti con il pubblico, per divulgazione di notizie riservate attinenti l'attività dell'Azienda , si applicherà una penale di:	€ 500,00
Per ogni fatto dovuto a negligenze, ritardi, omissioni tecnico-operative che procuri danno ai fruitori del servizio (es. intossicazione alimentare, danno alla salute), si applicherà una penale di:	€ 5.000,00

Le penali, verranno detratte Tali penali dovranno essere corrisposte dall'affidatario entro 30 giorni dalla loro applicazione a pena di risoluzione del contratto e potranno altresì essere detratte dal deposito cauzionale che dovrà essere immediatamente reintegrato.

L'applicazione delle penali dovrà essere preceduta da regolare contestazione dell'inadempienza verso cui l'affidatario avrà facoltà di presentare le proprie controdeduzioni entro e non oltre otto giorni dalla comunicazione della contestazione inviata dall'Azienda.

d) In caso di mancata presentazione o rigetto motivato delle controdeduzioni l' Azienda procederà all'applicazione delle previste penali.

e) E' fatto salvo il diritto dell' Azienda al risarcimento dell'eventuale maggiore danno e l'esercizio, qualora necessario, di ulteriori azioni ivi compresa la denuncia alle autorità competenti nel caso siano riscontrate violazioni di legge.

ART 14 SPESE E UTENZE

Tutte le spese, le tasse e le imposte, inerenti l'esercizio del servizio, nonché le utenze relative ai locali utilizzati sono a carico dell'affidatario. Eventuale morosità comporterà l'applicazione delle penali previste nel presente documento.

ART. 15 SICUREZZA

L'affidatario è responsabile, nei confronti sia dell' Azienda che di terzi, della tutela della sicurezza, incolumità e salute dei lavoratori addetti. Esso è tenuto al rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari sulla sicurezza e l'igiene sui luoghi di lavoro, sia di carattere generale che specifico per l'ambiente dove si svolgono i lavori.

L'affidatario, pertanto, si obbliga ad osservare le disposizioni in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro dettate dal D. Lgs. 81/2008, adottando tutti i procedimenti e le cautele atte a garantire la completa sicurezza ed incolumità delle persone addette al servizio e per evitare incidenti e/o danni di qualsiasi natura a persone o cose, sollevando l' Azienda da ogni qualsiasi responsabilità.

ART. 16 PAGAMENTI

a) il pagamento del canone annuo deve avvenire in 6 rate bimestrali anticipate.

b) in caso di ritardato pagamento del corrispettivo il tasso di interesse è determinato in conformità a quanto disposto dall'art. 1284 del c.c.

ART. 17 DEPOSITO CAUZIONALE DEFINITIVO

a) l'Affidatario è tenuto a prestare una garanzia fideiussoria a titolo di cauzione definitiva in misura pari al 30% del valore del contratto.

b) La garanzia dovrà operare a prima richiesta, senza che il garante possa sollevare eccezione alcuna con l'obbligo di versare la somma richiesta, entro il limite dell'importo garantito, entro un termine massimo di 15 giorni consecutivi dalla richiesta. A tal fine, il documento stesso dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del c.c. e la sua operatività entro i 15 giorni sopra indicati.

c) La fidejussione/polizza dovrà essere resa in favore dell'Azienda Speciale Consortile Teatro Appennino e intestata all'affidatario.

d) La polizza potrà essere rilasciata anche da intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'art. 106 del D. Lgs 385/93, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a

revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta all'albo previsto dall'art. 161 del D. Lgs n. 58/1998.

e) La garanzia dovrà avere validità temporale pari almeno alla durata del contratto e dovrà, comunque avere efficacia fino ad apposita comunicazione liberatoria (rappresentata anche dalla semplice restituzione del documento di garanzia) da parte dell' Azienda, con la quale verrà attestata l'assenza oppure la definizione di ogni eventuale eccezione e controversia, sorte in dipendenza dell'esecuzione del contratto.

f) La garanzia dovrà essere immediatamente reintegrata qualora, in fase di esecuzione del contratto, sia stata escussa parzialmente o totalmente a seguito di ritardi o altre inadempienze da parte dell'affidatario.

g) L'incameramento della garanzia avviene con atto unilaterale dell' Azienda, senza necessità di dichiarazione giudiziale, fermo restando il diritto dell' affidatario di proporre azione innanzi all'autorità giudiziaria ordinaria.

i) L'Azienda potrà avvalersi della garanzia fideiussoria, parzialmente o totalmente, per le spese delle prestazioni da eseguirsi d'ufficio.

j) In caso di risoluzione del contratto disposta in danno dell'affidatario, l' Azienda ha diritto di avvalersi della cauzione definitiva per le maggiori spese sostenute per il completamento delle prestazioni, nonché per eventuali ulteriori danni conseguenti.

k) Per eventuali inadempienze dell' affidatario relative all'inosservanza di norme e prescrizioni dei contratti di lavoro, delle leggi e dei regolamenti sulla tutela, protezione, assicurazione, assistenza e sicurezza dei lavoratori che espletano la prestazione, l' Azienda ha diritto di avvalersi sulla cauzione per provvedere al pagamento di quanto dovuto dall' affidatario

ART. 18 POLIZZA ASSICURATIVA

E' obbligo dell'affidatario stipulare, presso primarie Compagnie di Assicurazione, specifica polizza assicurativa RCT, comprensiva di eventuale garanzia RCO qualora l'affidatario intenda servirsi di soggetti terzi per l'esecuzione dell'attività , con esclusivo riferimento al contratto in questione, con massimale per sinistro non inferiore a Euro 1.500.000,00(unmilione cinquecento) con numero illimitato di sinistri.

Dovrà inoltre essere prestata apposita polizza a copertura del rischio locativo contenente le seguenti clausole: copertura dell'immobile , dei beni e degli strumenti concessi in affidamento, il ricorso terzi e la copertura di danni e/o furti causati da accessi illegittimi ai locali del Teatro Bismantova non di pertinenza dell'affidamento.

La polizza decorrerà dalla data prevista per l'inizio della sub locazione e dovrà avere durata fino alla data contrattualmente prevista per il termine della medesima.

a. In alternativa alla stipula della polizza di cui al punto precedente, l'affidatario potrà dimostrare l'esistenza di una polizza, già attivata, avente le medesime caratteristiche indicate per quella specifica. In tal caso, si dovrà produrre un'appendice alla stessa, nella quale si espliciti che la polizza in questione copre anche il servizio svolto per conto dell' Azienda, precisando che non vi sono limiti al numero di sinistri e che il massimale per sinistro non è inferiore all'importo indicato al primo capoverso del presente articolo.

b. Copia della polizza specifica, o appendice alla polizza esistente, conforme all'originale ai sensi di legge, dovrà essere consegnata al all' Azienda entro dieci giorni dal ricevimento della comunicazione di aggiudicazione, unitamente alla quietanza di intervenuto pagamento del premio. Quest'ultima dovrà essere presentata con la periodicità prevista dalla polizza stessa per verificare il permanere della validità nel corso della durata del contratto.

I massimali sopraindicati non rappresentano il limite del danno risarcibile del cui valore complessivo risponderà comunque l'affidatario.

ART. 19 ESECUZIONE IN DANNO

a) Per il risarcimento dei danni ed il pagamento di penali, l' Azienda potrà rivalersi sul deposito cauzionale che, in tal caso, dovrà essere immediatamente reintegrato. In ogni caso è fatto salvo il diritto dell'azienda di richiedere il risarcimento dei danni subiti.

b) Nell' ipotesi in cui grave inadempimento si verificasse durante le prestazioni rese in pendenza della stipula del contratto, l' Azienda potrà procedere alla revoca dell'aggiudicazione, fatta salva la richiesta di risarcimento danni.

ART. 20 RISOLUZIONE

a) L'Azienda si riserva la facoltà di procedere alla risoluzione del contratto, previa diffida ad adempiere ai sensi degli artt. 1453 e 1454 del c.c., in caso di grave inadempimento.

b) Si potrà procedere alla risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 1456 c.c., nei seguenti casi:

1. mancato rispetto norme sulla sicurezza.
2. al primo mancato rispetto delle norme di igiene, sanità e sicurezza alimentare o in qualunque caso, per qualunque causa anche colposa, la somministrazione di alimenti e /o bevande produca danni ad utenti dell'esercizio accertate dalle competenti autorità.
3. apertura dell'esercizio con un ritardo superiore a 60 giorni solari rispetto alla data concordata
4. segnalazioni scritte da parte di clienti o accertamenti dell' Azienda di richieste di pagamenti in misura superiore al listino prezzi proposto.
5. accertamento per la terza volta in vigenza di contratto della mancata apertura dell'esercizio o mancata effettuazione del servizio al pubblico per almeno un giorno.
6. accertamento di utilizzo degli spazi ad uso diverso da quello esclusivo contrattuale ed in particolare l'utilizzo per attività illecite accertate dalla Magistratura e/o dalle competenti autorità.
7. mancata destinazione dei locali all'uso pattuito.
8. sub-affidamento in tutto o in parte degli spazi oggetto del presente contratto.
9. mancato pagamento per qualunque importo delle utenze, per tre volte, anche non consecutive, nel periodo di validità del presente contratto, qualora da tali mancati pagamenti sia derivata una interruzione anche breve (min. 1 ora) dell'attività dell'esercizio.
10. ritardi nel pagamento del canone per almeno tre pagamenti con un ritardo di 60 gg, oppure un pagamento con il ritardo di 120 giorni solari rispetto ai termini contrattuali.
11. inserimento nei locali di arredi/attrezzature senza l'autorizzazione dell' Azienda.
12. elevazione, in vigenza di contratto, di più di 15 penali.
13. permanere di condizioni che hanno portato all'addebito di anche una sola delle penali previste nel presente contratto.
14. installazione di machine per i giochi e/o videogiochi.

ART. 21 CESSIONE E SUB-CONCESSIONE DEL CONTRATTO

E' vietata la cessione o la sub-concessione del contratto.

ART. 22 FALLIMENTO DEL AFFIDATARIO O MORTE DEL TITOLARE

Il fallimento o la morte dell'affidatario comportano lo scioglimento del contratto o del vincolo sorto a seguito dell'aggiudicazione.

ART. 23 RECESSO

1. L'Azienda si riserva la facoltà di recedere dal presente contratto ai sensi dell'art. 1671 del c.c. in qualunque tempo e fino al termine della sua durata, dandone comunicazione almeno tre mesi prima a mezzo raccomandata a.r.

Tale facoltà è esercitata per iscritto mediante invio di apposita comunicazione a mezzo raccomandata a.r..

2. L'affidatario potrà recedere dal contratto non prima che siano decorsi almeno 12 mesi dall'inizio del contratto (riferimento stipula contratto) dandone comunicazione almeno tre mesi prima a mezzo raccomandata a.r..

2. Nel caso di recesso, in qualunque modo motivato, l'affidatario non potrà vantare alcun diritto nei confronti dell' Azienda anche relativamente ad opere/spese già realizzate/sostenute per l'allestimento, per le pratiche amministrative, né per alcun'altra voce di spesa.

3. L'Azienda si riserva la facoltà di trattenere gli arredi di proprietà dell'affidatario e a questi potrà essere riconosciuto il valore degli stessi con una riduzione del 20% annuo del prezzo di acquisto degli stessi che dovrà essere documentato producendo le relative fatture.

ART. 24 RESPONSABILITA'

a) L'affidatario è responsabile nei confronti dell' Azienda dell'esatto adempimento delle prestazioni oggetto del contratto.

b) E' altresì responsabile nei confronti dell' Azienda e dei terzi dei danni di qualsiasi natura, materiali o immateriali, diretti o indiretti, causati a cose o persone e connessi all'esecuzione del contratto, anche se derivanti dall'operato dei suoi dipendenti o collaboratori, nonché dell'operato di eventuali fornitori/manutentori.

c) E' fatto obbligo all'affidatario di mantenere l' Azienda sollevata ed indenne da richieste di risarcimento dei danni e da eventuali azioni legali promosse da terzi, per i fatti di cui al punto precedente.

ART. 25 VIGILANZA E CONTROLLI

L'affidatario è tenuto a seguire le disposizioni di carattere generale ed operative indicate dal Responsabile dell' Azienda per la corretta gestione delle attività. Durante l'esecuzione del contratto, l'azienda ha facoltà di operare verifiche, in qualsiasi momento, anche ispezionando i locali, in merito al regolare adempimento delle prestazioni e a tal fine potrà accedere a qualsiasi area relativa al servizio svolto

A titolo esemplificativo si indicano come oggetto di controllo:

- modalità di conservazione degli alimenti;
- stato igienico delle attrezzature e degli ambienti;
- comportamento degli addetti al servizio nei confronti degli utenti;
- standard di igiene e pulizia personale degli addetti al servizio.

ART. 26 STIPULA CONTRATTO

a. Il contratto è immediatamente efficace, fatte salve eventuali clausole risolutive espresso

b. Tutte le spese, imposte e tasse inerenti il contratto sono a carico dell'affidatario

ART. 27 FORO COMPETENTE

Per tutte le controversie che dovessero sorgere sulla validità, efficacia, interpretazione, esecuzione e scioglimento del contratto sarà competente il Foro di Reggio Emilia

ART. 28 RINVIO A NORME DI DIRITTO VIGENTI

Per quanto non espressamente contemplato nel presente contratto, si fa rinvio a Leggi e Regolamenti in vigore.