

ALLEGATO "E" SCHEMA DI CONTRATTO

PARCHI VAL DI CORNIA S.p.A.

PIOMBINO

SCRITTURA PRIVATA

CONCESSIONE DI SERVIZIO – ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE NEL PARCO DI BARATTI – COMUNE DI PIOMBINO – C.I.G. N. 35256301EA

L'anno **duemila&** , il giorno & del mese di & , in Piombino (Provincia di Livorno), presso.....sono presenti i Sigg.ri:

da una parte:

- **Dr. Luca Sbrilli**, nato a **Piombino (LI)** il **12 Agosto 1965**, Codice Fiscale **SBRLCU65M12G687**, in qualità di "**Presidente**" del **Consiglio di Amministrazione della "PARCHI VAL DI CORNIA S.P.A."** con sede in **Piombino (LI)** – Via Lerario, 90, iscritta al Tribunale di Livorno al n. **16782** e alla Camera di Commercio di Livorno con il n. **97975** di R.E.A. - Codice Fiscale e Partita I.V.A. **01091280493**, autorizzato alla firma del presente atto in forza della deliberazione del **Consiglio di Amministrazione** n. && in data &&&, allegata al presente atto sotto la lettera "&", di seguito denominata per brevità anche "**concedente**";

e dall'altra:

- **&&&**, nato a &&&& **l'&&&**, residente nel Comune di &&& - (&&), in via &&&, nella sua qualità di "**Legale Rappresentante**" dell'Impresa "**&&&&&.**", con sede in &&&&, via &&&, &, avente il numero di **Codice Fiscale e Partita I.V.A. &&&&&**, iscritta al Registro Imprese presso la **C.C.I.A.A.** di &&&, con il n. &&& **di R.E.A.**, come si rileva da apposito certificato acquisito in atti – Impresa che sarà nel prosieguo denominata per brevità "**concessionario**";

P R E M E S S O

- che il Comune di Piombino, con atto a Rep. n. 15653 in data 22 Giugno 1996 e con atto a Rep. n. 282 del 2 Novembre 1999, ha affidato alla parchi Val di Cornia S.p.A. in concessione le aree del Parco Archeologico di Baratti Populonia;
 - che all'interno delle aree del Parco si trova l'attività commerciale di Bar-Ristorante-Pizzeria ubicata in prossimità del centro visite, assistita dalle necessarie autorizzazioni amministrative e sanitarie;
 - che con Deliberazione n. 26 del 7 Novembre 2011, il Consiglio di Amministrazione della Parchi Val di Cornia S.p.A. ha disposto di procedere all'affidamento in gestione del complesso sopra citato mediante gara ad evidenza pubblica ed ha approvato i relativi documenti di gara per l'affidamento della concessione di servizio mediante procedura aperta;
 - che a seguito dell'esperimento della gara in questione è risultata aggiudicataria l'Impresa &&& con sede in && come risulta dal verbale della commissione giudicatrice approvato con Delibera/Determina N. && del &&, allegata al presente atto sotto la lettera "&";
- Tutto ciò premesso, tra le parti come sopra costitutesi, sempre nelle loro dichiarate qualità, previa conferma e ratifica della narrativa che precede:

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1

Oggetto del contratto

La Società Parchi Val di Cornia S.p.a., come sopra rappresentata, concede all'Impresa &&&, che a mezzo del suo legale rappresentante dichiara di accettare, l'esercizio dell'attività di somministrazione alimenti e bevande tipologia Bar-Ristorante-Pizzeria a carattere annuale, ubicata nel Comune di Piombino, all'interno del Parco archeologico di Baratti e Populonia. L'attività viene esercitata all'interno di un immobile composto da:

- locale di circa mq. 30,00 adibito a cucina;
- locale di circa mq. 10,00 adibito a dispensa;
- locale di circa mq. 22,00 adibito a bar;
- locale di circa mq. 9,50 adibito a spogliatoio e servizio igienico per il personale

oltre ad un ambiente esterno per la clientela coperto da tettoia di mq. 170.

All'attività, esercitata all'interno di un fabbricato, è attribuita una pertinenza di esercizio da utilizzarsi per l'esercizio dell'attività stessa ed una pertinenza di servizio ad uso pubblico e quindi non riservata ai clienti, il tutto descritto nelle planimetrie allegate sotto la lettera "&" che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

La gestione e l'utilizzo del fabbricato e delle pertinenze sono disciplinati dal regolamento di servizio che allegato al presente atto sotto la lettera "&" ne costituisce parte integrante e sostanziale.

Il servizio principale da svolgere è quello relativo alla somministrazione di alimenti e bevande, secondo quanto previsto dalle norme vigenti in materia. I servizi accessori consistono nella custodia e gestione dei locali destinati a servizi pubblici e delle aree di pertinenza.

Le parti dichiarano e riconoscono che nell'ambito della concessione di servizio si intendono compresi il fabbricato, le attrezzature, i mobili, gli arredi, gli impianti e quant'altro necessario all'esercizio di detta attività, come da planimetrie e inventario allegati al presente atto sotto le lettere "&" e "&".

La struttura viene consegnata dal concedente al concessionario, che l'accetta, con piena conformità di ogni suo ambiente alle norme di legge in materia impiantistica e sanitaria.

Art. 2

Durata

La durata del contratto viene stabilita ed accettata per anni 6 (sei) dalla data di stipula del presente atto.

Art. 3

Corrispettivo

Il corrispettivo annuo per la concessione del servizio di cui all'art. 1 è fissato nell'importo di € &&& (&&&) oltre I.V.A. di legge da corrispondersi in otto rate di pari importo, a partire dal mese di **Marzo**, con termine ad **Ottobre**, da saldarsi, a mezzo bonifico bancario, entro 15 giorni dalla data di emissione delle relative fatture.

Il corrispettivo a favore della Società Parchi Val di Cornia, spettante sulla base dell'offerta

selezionata, sarà soggetto ad aggiornamento con cadenza annuale, a partire dai primi dodici mesi decorsi dalla stipula del contratto, sulla base del 100% della variazione annuale prodottasi nell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, rilevata rispetto al dato Istat del secondo mese antecedente alla data di stipula. Il canone così rivalutato sarà corrisposto alla Parchi Val di Cornia S.p.A. senza ulteriore richiesta scritta. Il ritardo nel pagamento del corrispettivo per un periodo superiore ad un mese, costituisce causa di risoluzione del presente contratto senza necessità di diffida o di messa in mora e con pieno diritto a pretendere il risarcimento dei danni. In caso di ritardato pagamento, il concedente procederà all'applicazione degli interessi legali maturati relativi all'accertato periodo di ritardo e qualsiasi spesa legale inerente al recupero. Le parti dichiarano e riconoscono che il corrispettivo come sopra pattuito è comprensivo dell'uso dei locali stessi, escludendo pertanto che, in relazione ai medesimi, sia in essere un autonomo contratto di locazione di immobile e che debba essere corrisposto alcunché a titolo di canone di locazione oltre a quanto fissato nel presente articolo.

Art. 4

Avviamento

Al concessionario non sarà dovuto alcun indennizzo a titolo di avviamento commerciale e lo stesso rinuncia comunque sin d'ora, in maniera definitiva e irrevocabile, a qualsiasi diritto o pretesa nei confronti del concedente e di eventuali futuri concessionari.

Art. 5

Obblighi del concedente

Il concedente garantisce il pieno e pacifico godimento dei locali nei quali si svolgono le attività di che trattasi.

Art. 6

Obblighi del concessionario

Il concessionario attesta, sotto la propria responsabilità, di essere in possesso dei requisiti di onorabilità e dei requisiti professionali, previsti agli articoli 13 e 14 della Legge Regionale Toscana n. 28 del 07 Febbraio 2005 e ss. mm. ii. .

Il concessionario si impegna a gestire l'attività senza modificarne l'attuale destinazione,

sotto pena di risarcimento dei danni, garantendone il mantenimento delle condizioni di efficienza.

Il concessionario si impegna a restituire la struttura e tutto quanto con essa concesso, in buono stato di conservazione, essendo tollerato soltanto il normale deperimento derivante dall'uso. Alternativamente sarà tenuto a rifondere il valore stimato dal concedente dei beni danneggiati, oppure a procedere alla sostituzione con altri analoghi, previa comunicazione al concedente stesso, riguardante quantità, descrizione e costo. La sostituzione dovrà essere autorizzata dalla Parchi Val di Cornia S.p.A..

Al concessionario è fatto obbligo di provvedere a proprie spese al completamento delle dotazioni di arredo e beni strumentali del punto di ristoro non presenti tra quelle inventariate, necessarie a garantire il buon funzionamento dell'attività. Al termine della concessione, questi dovrà provvedere alla restituzione della struttura nelle stesse condizioni in cui è stata consegnata. E' fatta salva la possibilità per la Concedente, a proprio insindacabile giudizio, di acquistare in tutto o in parte quanto realizzato per l'allestimento dal concessionario, previo apposito verbale di concordamento tra le parti.

In caso di recesso dal contratto da parte del concessionario, o di risoluzione ai sensi di quanto previsto dagli artt. 13 e 14, al concessionario non sarà dovuto alcun indennizzo per le dotazioni dallo stesso acquistate al fine di consentire il funzionamento della struttura.

Il concessionario si impegna a restituire la struttura in buono stato di conservazione, essendo tollerato soltanto il normale deperimento derivante dall'uso. Per quanto concerne gli aspetti impiantistici, si rinvia a quanto disposto dal Regolamento allegato sotto la lettera "&".

Il concessionario è altresì tenuto al rispetto della vigente normativa in materia igienico-sanitaria, nonché all'esecuzione di tutti i conseguenti adempimenti previsti per l'esercizio dell'attività di somministrazione, anche in base alle prescrizioni dettate dall'A.S.L..

Il concessionario, successivamente alla stipula del presente atto, eserciterà l'attività in oggetto, attraverso la modalità del subingresso nei titoli abilitativi all'esercizio, con presentazione di apposita dichiarazione al Comune di Piombino, secondo le modalità previste dalla vigente normativa in materia di commercio (L.R.T. n. 28 del 7 Febbraio 2005

e ss.mm.ii.).

Il concessionario si impegna a rispettare, quanto disposto nel Regolamento allegato al presente atto sotto la lettera "&" ed in eventuali successive integrazioni al medesimo.

Il concessionario si impegna ad osservare la disciplina concernente i rapporti con la Parchi in merito al servizio di prenotazione di pasti e buffet forniti dal concessionario stesso, dettata nell'allegato regolamento.

Trattandosi di attività inserita all'interno di un'area parco ed in virtù dell'impegno assunto dal concedente a perseguire la logica dell'eco-efficienza nella propria gestione, attraverso la registrazione EMAS (Reg. CEE 761/2001), il concessionario è in particolare tenuto ad osservare le prescrizioni minime previste in materia di tutela ambientale, all'interno del Regolamento allegato al presente atto.

L'eventuale inadempimento del concessionario, rispetto agli obblighi a cui è tenuto nello svolgimento del servizio affidato, sarà sottoposto all'applicazione di penali ai sensi di quanto disposto dal Regolamento allegato al presente atto.

Il concessionario si obbliga ad applicare integralmente tutte le norme e prescrizioni contenute nei contratti collettivi di lavoro ed osservare le norme e prescrizioni contenute nelle leggi e nei regolamenti sulla tutela, sicurezza, salute ed assicurazione dei lavoratori.

Il concessionario si impegna inoltre a fornire tempestiva comunicazione di tutte le variazioni apportate alla propria Impresa parte contraente del presente atto (forma giuridica, compagine sociale, legale rappresentanza etc.) e ad adeguare conseguentemente, le polizze assicurative e fideiussorie in essere.

Il concessionario si impegna a consentire, con modalità da concordare con la Parchi Val di Cornia, l'accesso e la visita della struttura, da parte del concedente e di soggetti interessati all'ingresso nella concessione, in occasione della definizione di un nuovo affidamento.

Al concessionario è fatto obbligo di dare attuazione agli impegni assunti in sede di gara all'interno del Progetto Tecnico presentato, fatte salve le eventuali prescrizioni formulate dal concedente in sede di aggiudicazione.

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti l'esercizio delle attività all'interno dei luoghi come individuati, a decorrere dalla stipula della presente scrittura, saranno a carico del

concessionario.

Art. 7

Sub-concessione

E' esclusa la possibilità di sub-concedere le attività di cui al presente atto.

Art. 8

Manutenzioni e migliorie agli immobili, attrezzature, arredi

Spettano al concessionario tutti gli interventi di manutenzione ordinaria sulla struttura, impianti, infissi, arredi e attrezzature, bagni e quant'altro concesso, incluse le aree di pertinenza, al fine di mantenerne le condizioni di efficienza in cui sono state consegnate, fatto salvo il normale deterioramento per l'uso.

A questo proposito il concessionario si impegna a far eseguire gli interventi di manutenzione a imprese in possesso dei requisiti tecnici specificatamente previsti per ogni tipologia di intervento, assicurando in particolare il mantenimento delle condizioni di conformità degli impianti alle normative previste.

Eventuali lavori di manutenzione straordinaria che si dovessero rendere necessari dovranno essere realizzati dal concedente, fatta eccezione per quelle opere la cui esecuzione si rendesse necessaria per incuria, anche lieve, del concessionario.

Nell'ipotesi in cui gli interventi di manutenzione straordinaria determinassero una temporanea interruzione, per il concessionario, nell'utilizzo dei beni che costituiscono oggetto della concessione, allo stesso non sarà dovuto dalla Parchi Val di Cornia alcun indennizzo, a condizione che gli interventi necessari siano posti in essere nel più breve tempo possibile.

E' fatto esplicito divieto al concessionario di procedere a trasformazioni, modifiche o migliorie dei locali, senza il consenso scritto del concedente.

Eventuali interventi effettuati dal concessionario sulle strutture, in mancanza della suddetta autorizzazione, consentiranno al concedente di pretendere la rimozione ed il ripristino delle condizioni preesistenti all'effettuazione degli stessi, a spese del concessionario, oppure potranno essere acquisiti dal concedente senza che il concessionario possa vantare il diritto a compensi o risarcimenti.

Art. 9

Utenze

Sono posti a carico del concessionario tutti i consumi per le utenze relative alla struttura. Il concessionario dovrà provvedere, a proprie spese, alla voltura dei contratti relativi alle utenze o all'allaccio ove necessario. Laddove ciò non fosse possibile per ragioni connesse alle caratteristiche tecniche dell'impianto, il concedente provvederà a richiedere un contributo a titolo di rimborso, calcolato in misura forfettaria, in base all'attività svolta dal concessionario.

Art. 10

Rapporto con terzi e coperture assicurative

Il concedente non risponderà in alcun modo e per nessuna ragione o titolo, degli eventuali danni sofferti da terzi o da clienti per fatti riguardanti la gestione del concessionario.

Il concessionario è obbligato a coprire il complesso aziendale, per tutto il periodo di validità del presente atto, contro rischi di incendio, furto e responsabilità civile contro terzi, a proprie spese, presso idonea compagnia di assicurazione, con l'obbligo di trasmettere al concedente la copia delle polizze e le ricevute di pagamento dei premi, prima dell'inizio della gestione ed in ogni momento successivo, a semplice richiesta del concedente.

Le polizze dovranno risultare conformi alle specifiche fornite dal concedente in sede di gara e saranno sottoposte alla sua approvazione.

Art. 11

Garanzie

A titolo di garanzia per il pagamento dei canoni previsti dal presente atto e della penale prevista in caso di recesso all'art.13, della buona conduzione degli esercizi, della corretta conservazione e restituzione delle strutture, degli impianti, arredi ed attrezzature, del pagamento di imposte e tasse a carico del conduttore e dell'osservanza di ogni obbligo previsto nel presente contratto, il conduttore ha presentato garanzia fidejussoria N. & rilasciata dalla Banca/Assicurazione & in data & per l'importo di € &&&&,00 (&&&), conforme allo schema di garanzia, fornito dal concedente in sede di gara.

In caso di decadenza della garanzia, il Locatore si riserva di risolvere il contratto, salva la

possibilità di sostituirla con altra rispondente alle specifiche dettate dalla Parchi Val di Cornia, senza che ciò costituisca novazione del debito.

Lo svincolo della garanzia fidejussoria potrà avvenire solo con comunicazione scritta della Parchi Val di Cornia S.p.A., solo successivamente alla verifica del buono stato di conservazione dei beni che compongono il complesso aziendale.

Art. 12

Controlli

Allo scopo di accertarsi della diligente gestione del complesso aziendale il concedente effettuerà sopralluoghi presso la struttura a mezzo di propri dipendenti o di tecnici incaricati. Il concessionario si impegna a non ostacolare qualsiasi ispezione o sopralluogo da parte del concedente che potrà avvenire anche senza preavviso con lo scopo di verificare lo stato dell'immobile, delle pertinenze, il corretto svolgimento delle manutenzioni di competenza del concessionario, il rispetto degli obblighi contrattuali, il rispetto delle prescrizioni ambientali dettate nell'allegato regolamento e la qualità dei servizi offerti. Il concedente, a seguito di detti sopralluoghi, nel caso di irregolarità rilevate, potrà, con comunicazione scritta, richiamare il concessionario al rispetto delle regole convenute e applicare le penali previste dal Regolamento allegato.

Con decorrenza dalla data di stipula del presente atto il concessionario è responsabile nella gestione della qualità, sicurezza ed igiene dei prodotti per tutto quanto previsto dal D.Lgs. 26 maggio 1997, n. 155 e ss.mm.ii..

Art. 13

Recesso

Il concessionario può recedere dal presente contratto previa comunicazione da darsi a mezzo di lettera raccomandata A/R, con preavviso di almeno 6 mesi dalla data dell'effettivo rilascio dell'immobile.

Il concessionario dovrà comunque corrispondere al concedente una penale pari al 50% del corrispettivo annuo dovuto oltre I.V.A. di legge.

Nell'ipotesi in cui il rilascio dell'immobile avvenga senza il suddetto preavviso, la data del rilascio verrà considerata quale preavviso ed il concessionario dovrà comunque

corrispondere integralmente il canone per i sei mesi successivi oltre la penale di cui al punto precedente.

Art. 14

Cause di risoluzione.

Il ritardato pagamento della rata di corrispettivo dovuta per un tempo superiore a un mese, il mancato inizio dell'attività nei tempi stabiliti, il venir meno delle polizze assicurative o fideiussorie, la non ottemperanza alle normative igienico-sanitarie e sulla sicurezza degli ospiti e dei dipendenti, la non ottemperanza alle normative vigenti in materia impiantistica ai sensi di quanto disposto dal Regolamento allegato al presente contratto, la non ottemperanza degli obblighi contrattuali con i propri dipendenti e collaboratori, l'uso improprio della struttura, la perdita da parte del concessionario delle condizioni previste dalla legge e dalle normative vigenti per lo svolgimento dell'attività, il mancato rispetto degli impegni assunti in sede di gara nel progetto tecnico, come previsto all'art. 6, altre gravi inadempienze di legge o il mancato rispetto di una delle clausole contenute nel presente contratto e di una delle prescrizioni e norme contenute specificamente nel "Regolamento" allegato sotto la lettera "&", costituiscono motivo di risoluzione del presente contratto senza ulteriori formalità, con il solo obbligo da parte del concedente di notificare a mezzo Raccomandata A/R la comunicazione di risoluzione indicandone le cause. Allo scopo, il presente atto è da considerarsi clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile. Il rilascio delle strutture concesse dovrà avvenire entro 30 giorni dal ricevimento di detta comunicazione. Il Concedente avrà titolo alla riscossione del corrispettivo, fino alla data in cui il Concedente stipulerà nuovo contratto di concessione in relazione all'attività in oggetto.

La Parchi Val di Cornia S.p.A., decorsi i giorni previsti per il rilascio delle strutture, si riserva il diritto di modificare le condizioni di accesso ai fabbricati, al fine di tutelare i propri interessi ed il patrimonio del Parco.

Art.15

Trattamento dei dati

Il concedente, ai sensi dell'art. 13 del Decreto Legislativo 30 Giugno 2003, n. 196, e successive modificazioni ed integrazioni, informa che i dati comunicati dal concessionario o acquisiti presso enti pubblici, contenuti negli atti inerenti la pratica oggetto del presente contratto saranno trattati esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi in materia.

Art. 16

Clausole finali

Tutte le spese inerenti il presente contratto, comprese quelle relative alla registrazione, sono a carico del concessionario.

Le prestazioni di cui al presente contratto sono soggette ad I.V.A.; le Parti chiedono, pertanto, le agevolazioni fiscali previste dall'art. 40 del Dpr 26 Aprile 1986, n. 131, e successive modificazioni ed integrazioni sulle disposizioni concernenti l'imposta di registro. In caso di controversie, sarà competente il Foro di Livorno.

I sottoscritti approvano espressamente, ai sensi del disposto di cui agli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile, tutte le clausole e condizioni di cui al presente atto.

Risultano allegati al presente atto i seguenti documenti:

Letto e confermato il presente atto viene come appresso sottoscritto.

Allegati

Allegato &: Estratto della Deliberazione n. && del && del C.D.A. della Parchi Val di Cornia S.p.A.

Allegato &: Planimetrie fabbricati e aree di pertinenza

Allegato &: Regolamento

Allegato &: Inventario

