

ALLEGATO "E" SCHEMA DI CONTRATTO

PARCHI VAL DI CORNIA S.p.A.

PIOMBINO

SCRITTURA PRIVATA

CONCESSIONE DI SERVIZIO – ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE A CARATTERE STAGIONALE, TIPOLOGIA BAR-PIZZERIA, NEL PARCO DI RIMIGLIANO – LOCALITA' TORRACCIA, COMUNE DI SAN VINCENZO

L'anno **duemilaotto**, 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**, residente in Monteriggioni (SI) – Via Sicilia, 4, 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** -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 &&&, 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 la Società Parchi Val di Cornia S.p.A. ha realizzato su mandato del Comune di San Vincenzo (convenzioni numero 20 di Repertorio sottoscritta in data 16 aprile 1999 e numero 105 di Repertorio sottoscritta in data 22 dicembre 1999) il complesso di edifici denominati "Torraccia" situati all'ingresso del Parco di Rimigliano, destinati all'esercizio di

una attività di somministrazione alimenti e bevande;

- che con la convenzione N. 138 di Repertorio stipulata in data 6 Dicembre 2002 il Comune di San Vincenzo ha concesso alla Parchi Val di Cornia S.p.A. l'uso dei predetti beni immobili;

- che con Deliberazione n. 44 del 10 Ottobre 2008, 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 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 costituite, 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 stagionale di somministrazione alimenti e bevande ubicata nel Comune di San Vincenzo, in Località Torraccia, all'interno del complesso di fabbricati costituiti da:

- Una pizzeria ed un Bar, assistiti da autorizzazioni amministrative per la somministrazione di alimenti e bevande ed autorizzazioni sanitarie rilasciate dalle competenti autorità;
- locali destinati a servizi igienici dell'attività e pubblici;
- locale adibito a magazzino.

All'attività è attribuita una pertinenza di esercizio di circa mq. 550 di terreno circostante i fabbricati da utilizzarsi per l'esercizio dell'attività stessa ed una pertinenza di servizio di

circa mq. 2.200, di terreno ad uso pubblico, comprendente l'impianto di fitodepurazione, il percorso pedonale da Torraccia fino all'arenile ed i servizi igienici ad uso pubblico, il tutto come da planimetrie allegate sotto la lettera "&" che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

La gestione e l'utilizzo dei fabbricati 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 ed in conformità alle autorizzazioni amministrative e sanitarie relative alla struttura. I servizi accessori consistono nella custodia e gestione dei locali destinati a servizi pubblici e dell'area 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 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 ed attrezzatura alle norme di legge in materia sanitaria.

Per quanto concerne gli aspetti impiantistici, si rinvia a quanto disposto all'art. 15 del Regolamento allegato sotto la lettera "&".

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 San Vincenzo, secondo le modalità previste dalla vigente normativa in materia di commercio (L.R.T. n. 28 del 7 Febbraio 2005).

Art. 2

Durata

La struttura sarà consegnata al gestore a far data dal &&&&. La durata del contratto viene stabilita ed accettata per anni 5 (cinque) dalla data di stipula del presente atto/dalla data del &&& in cui avverrà la consegna della struttura.

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. 20% da corrispondersi in tre rate di pari importo, da versarsi dietro emissione di regolari fatture, nei mesi di Maggio, Luglio e Settembre a mezzo bonifico bancario. Il pagamento delle suddette dovrà avvenire entro 15 giorni dal loro ricevimento. Il corrispettivo annuo è commisurato all'attività stagionale esercitata nei mesi da Aprile a Settembre.

Il corrispettivo dovuto 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 corrispettivo 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 si riserva di recuperare le eventuali somme non percepite, i conseguenti interessi legali maturati 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.

Il concessionario si impegna a gestire l'attività senza modificarne l'attuale destinazione, sotto pena di risarcimento dei danni, garantendo il mantenimento delle condizioni di efficienza dell'attività stessa esistenti alla stipula del contratto.

Il concessionario si impegna a restituire le attrezzature e altri oggetti di proprietà della Parchi Val di Cornia in buono stato di conservazione, essendo tollerato soltanto il normale deperimento derivante dall'uso; alternativamente potrà rifonderne il valore stimato dal concedente, oppure procedere alla sostituzione con altri analoghi, previa comunicazione, riguardante quantità, descrizione tecnica e costo unitario. La sostituzione dovrà essere autorizzata dalla Parchi Val di Cornia.

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

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 dall'art. 24 del 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 preventiva comunicazione di tutte le variazioni che intendesse apportare 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, pavimenti, bagni, arredi, attrezzature 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 e delle attrezzature 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. 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 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

Ai sensi dell'art. 113 del D. lgs. N. 163/2007, il concessionario ha costituito garanzia fideiussoria a titolo di cauzione definitiva dell'importo di € &&&&. Detta garanzia, a copertura degli oneri per mancato o inesatto adempimento, cesserà di averre effetto, alla scadenza del termine contrattuale, solo successivamente alla verifica del buono stato di conservazione dei beni che compongono il complesso aziendale, salvo il normale deperimento derivante dall'uso legittimo dei beni medesimi durante la vigenza contrattuale.

Art. 12

Controlli

Allo scopo di accertarsi della diligente gestione del complesso aziendale il concedente potrà effettuare 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, degli arredi ed attrezzature, il corretto svolgimento delle manutenzioni di competenza del concessionario, il rispetto degli obblighi contrattuali 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 all'art. 24 del 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, salva la possibilità di trovare, alle stesse condizioni economiche, un altro concessionario che offra medesime garanzie professionali e si impegni ad arrivare alla fine della gestione precedente. Il subentro in tal caso sarà comunque sottoposto a formale approvazione da parte del concedente.

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 dall'articolo 15 del 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 avverrà l'effettivo rilascio degli immobili con la riconsegna delle chiavi.

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.

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 arredi e attrezzature