

SCHEMA DI CONTRATTO

PARCHI VAL DI CORNIA S.p.A.

PIOMBINO

SCRITTURA PRIVATA

CONCESSIONE DI SERVIZIO – ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE, PUNTO RISTORO DEL PARCO DI BARATTI-POPULONIA. COMUNE DI PIOMBINO – CIG : 737599821B

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

*da una parte:*

- **Dr. Francesco Ghizzani Marcia**, nato a **Piombino (LI)** il **17 Agosto 1977**, Codice Fiscale **GHZFNC77M17G687W**, residente in Cascina (PI) – Via Ripoli, 5/a, 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 alla Camera di Commercio di Livorno con il N. di REA 97975 - Codice Fiscale e Partita I.V.A. **01091280493**, autorizzato alla firma del presente atto in forza della deliberazione del **Consiglio di Amministrazione n. 7** in data **26 febbraio 2016**, di seguito denominata per brevità anche **"concedente"**;

*e dall'altra:*

- **&&**, nato a && il **&&/&&/&&**, 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 all'interno del Parco Archeologico di Baratti-Populonia si trova un immobile adibito a Punto ristoro del Parco con esercizio di attività di somministrazione alimenti e bevande, che la Parchi Val d Cornia S.p.A. ha avuto in concessione dal Comune di Piombino;
  - che con atto, numero 1470 bis di repertorio Parchi, in data 30 settembre 2015, i Comuni di Piombino, Campiglia M.ma, San Vincenzo, Suvereto e Sassetta, hanno stipulato con la Parchi Val di Cornia S.p.A., società in house dei Comuni stessi, un contratto di servizio per la gestione, valorizzazione e godimento pubblico del Sistema dei Parchi e dei Musei della Val di Cornia;
  - che con Determinazione Presidenziale N. && del &&&, il Presidente del Consiglio di Amministrazione della Parchi Val di Cornia S.p.A., ha disposto di procedere all'affidamento in gestione del punto ristoro 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 Determinazione Presidenziale N. && del &&, allegata al presente atto sotto la lettera "&";
- Tutto ciò premesso, tra le parti come sopra costituitesi, 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, da esercitarsi nel Comune di Piombino, all'interno del Parco Archeologico di Baratti-Populonia, nel fabbricato censito in Catasto Fabbricati del Comune di Piombino al Foglio 11, particella 11, porzione del sub 601, categoria D8 , RC complessiva per il subalterno € 8.599,00 e costituito 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.

In base alla L.R. Toscana 39/2005 e D. lgs. n. 28 del 03 marzo 2011 (pubblicato su G.U. il 28 marzo 2011), e legge 3 agosto 2013 n. 90 di conversione del D.L. n. 63 del 04 giugno 2013 modificata con legge 27 dicembre 2013 n. 147, il Sig. &&&&&&& &&&&&&&, nella indicata qualità, dà atto di avere ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine all'attestazione della prestazione energetica dell'edificio comprensiva dell'Attestato di Prestazione Energetica relativo alla descitta unità immobiliare redatto in data &&& dall'Ing. && di &&&, inviato telematicamente al, in data &&&, dal quale risulta che l'immobile è in classe energetica "&&". Detto attestato si allega al presente atto sotto la lettera "&"

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, quindi non riservata ai clienti, comprendente anche i servizi igienici pubblici; 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 7 (sette) dalla data del 1° Novembre 2018, con scadenza al 31 Ottobre 2025.

## **Art. 3**

### **Corrispettivo**

Il corrispettivo annuo per la concessione del servizio di cui all'art. 1 è fissato nell'importo di € && (&&/00) oltre I.V.A. di legge da corrispondersi in 7 (sette) rate di pari importo dal mese di aprile al mese di ottobre di ogni anno, da versarsi dietro emissione di regolari fatture, a mezzo bonifico bancario. Il pagamento delle suddette dovrà avvenire entro 15 giorni dal loro ricevimento.

Il corrispettivo dovuto, 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 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 è obbligato ad effettuare a proprie spese, prima dell'inizio dell'attività, i seguenti interventi:

- Imbiancatura completa della struttura in concessione e dei servizi igienici in uso pubblico eseguita con tempera di colore a scelta del Concedente data in due mani previa pulizia e spazzolatura di quella esistente ed eventuali riprese di intonaco ove necessario.

Gli interventi che l'aggiudicatario effettuerà rimarranno a totale beneficio del concedente e nulla sarà dovuto all'aggiudicatario il quale rinuncia altresì a qualsiasi indennizzo o diritto in relazione alle opere eventualmente realizzate nei locali concessi.

E' posto a carico del concessionario l'allestimento del punto ristoro con le dotazioni di arredi, attrezzature e beni strumentali necessarie a garantire il buon funzionamento dell'attività.

Il concessionario è altresì tenuto a farsi carico di ogni altro intervento ritenuto necessario per garantire il buon funzionamento della stessa.

Faranno altresì carico al concessionario eventuali adeguamenti dei locali e degli impianti in essi presenti, alle normative di riferimento per la concessione in oggetto.

Ogni modificazione relativa ai locali e agli impianti dovrà essere oggetto di preventiva e necessaria autorizzazione da parte del concedente e dovrà essere eseguita da imprese

qualificate che rilasceranno, al termine dell'intervento stesso, idonee certificazioni, laddove previste dalla normativa vigente.

Le attrezzature e gli arredi installati dal concessionario a suo carico dovranno essere conformi alle caratteristiche degli impianti esistenti e alle normative vigenti e dovranno essere preventivamente comunicati alla Direzione della Società.

Al termine della concessione, questi dovrà provvedere alla restituzione della struttura libera dagli arredi ed attrezzature che il concessionario abbia acquisito nel corso della gestione per il buon funzionamento della stessa.

Nulla sarà dovuto dal Concedente per i suddetti allestimenti effettuati a spese del concessionario.

E' fatta comunque salva la possibilità per il 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. 14 e 15, al concessionario non sarà dovuto alcun indennizzo per le dotazioni dallo stesso acquistate e per gli interventi effettuati sulla struttura, compresi quelli previsti nel progetto tecnico presentato.

Il concessionario si impegna a gestire l'attività senza modificarne l'attuale destinazione, sotto pena di risarcimento dei danni.

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.

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, 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 impegna inoltre a fornire tempestiva 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.

Relativamente al progetto di allestimento della pertinenza di servizio, laddove proposto dal concessionario nel progetto tecnico di gara, lo stesso dovrà essere realizzato e reso fruibile al pubblico al massimo entro il 01 giugno 2019.

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**

### **Cessioni- subappalto- Subconcessione- modifiche della ragione sociale**

E' vietata la cessione, anche parziale, del contratto da parte del concessionario fatti salvi i casi disciplinati all'art. 106 del D. Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii..

E' vietato il subappalto e/o la subconcessione.

Ogni modifica o variazione della denominazione e della ragione sociale del concessionario deve essere prontamente comunicata al Concedente, corredata della copia dell'atto notarile con il quale la variazione è stata operata e dal quale deve risultare che il nuovo soggetto subentra in tutti gli obblighi assunti dal precedente.

#### **Art. 8**

##### **Manutenzioni fabbricati, arredi, attrezzature ed impianti, pulizie e migliorie**

In merito agli obblighi manutentivi e di pulizia posti in capo al Concessionario e alla Concedente, e in merito alle migliorie, si rinvia integralmente a quanto disposto all'art. 9 dell'allegato Regolamento, parte integrante del presente atto.

#### **Art. 9**

##### **Utenze**

Si rinvia integralmente a quanto disposto dall'art. 7 dell'allegato regolamento.

#### **Art. 10**

##### **Gestione del personale**

Per quanto riguarda il personale impiegato nello svolgimento delle attività connesse all'oggetto del presente contratto, il Concessionario è tenuto all'osservanza di tutti gli obblighi in materia di retribuzione, contribuzione previdenziale e assicurativa, infortunistica ed ogni altro adempimento, prestazione ed obbligo inerente il rapporto di lavoro con il personale dipendente derivanti da leggi e contratti in vigore o che dovessero intervenire in vigenza del contratto.

Il Concessionario solleva il concedente da qualsiasi responsabilità al riguardo, con particolare riferimento al puntuale e conforme pagamento di quanto di spettanza del personale dipendente, nonché del versamento dei contributi previdenziali ed assicurativi.

#### **Art. 11**

##### **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. 12**

#### **Garanzie**

A titolo di garanzia per il pagamento dei corrispettivi previsti dal presente atto, 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 concessionario e dell'osservanza di ogni obbligo previsto nel presente contratto, il concessionario ha presentato garanzia fidejussoria N. & rilasciata dalla Banca/Assicurazione & in data & per l'importo di € &&&&,00 (&&&), conforme a quanto disposto dal disciplinare di gara.

In caso di decadenza della garanzia, il Concedente 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. attestante il regolare adempimento delle obbligazioni contrattuali.

### **Art. 13**

#### **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, 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 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..

Il concedente resta altresì esonerato nella forma più ampia da ogni qualsiasi responsabilità derivante dall'attività di gestione del punto ristoro e dallo svolgimento di attività e servizi connessi, sia nei confronti del personale addetto, che di terzi, verso i quali, unico responsabile è il concessionario il quale dovrà rispettare integralmente e scrupolosamente tutte le disposizioni vigenti in materia riguardanti tali tipologie di attività e servizi.

#### **Art. 14**

##### **Recesso**

Il concessionario può recedere dal presente contratto previa comunicazione da darsi a mezzo di lettera raccomandata A/R - PEC, 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 IVA 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 corrispettivo per i sei mesi successivi oltre la penale di cui al punto precedente.

#### **Art. 15**

##### **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 utenti 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, ai sensi dell'art. 1456 c.c., motivo di risoluzione del presente contratto senza ulteriori formalità, con il solo obbligo da parte del concedente di notificare a mezzo Raccomandata A/R/pec, la comunicazione di risoluzione indicandone le cause. 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.

Nei casi in cui intervenga la risoluzione per le forme di inadempimento del concessionario sopra menzionate, il concessionario stesso è tenuto al pagamento della penale prevista all'art. 14 del presente atto, fatto salvo l'eventuale risarcimento dei danni.

La risoluzione comporterà tutte le conseguenze di legge, compresa la facoltà del Concedente di affidare la concessione all'impresa che segue nell'ordine della graduatoria risultante dal verbale di gara.

## **Art. 16**

### **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.

In caso di controversie, sarà competente il Foro di Livorno.

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. Ai sensi del disposto di cui all'art. 35 comma 10 quater del D.L. n. 223 del 2006 si dà atto che il valore del fabbricato dato in uso determinato ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 26 ottobre 1972 numero 633, risulta inferiore al 50% del valore del complesso aziendale in oggetto.

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 &: Determinazione Presidenziale n. && del &&

Allegato &: Planimetrie fabbricati e aree di pertinenza

Allegato &: Regolamento

Allegato &: Inventario