

**AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO
DI BAR/RISTORO PRESSO LA LOCANDA DEL PARCO MEDICEO DI PRATOLINO.
CIG: Z0C13D30C1**

CAPITOLATO TECNICO

Art.1

Oggetto e campo di applicazione

Il presente Capitolato disciplina l'esercizio di attività di gestione in concessione del servizio bar/ristoro da svolgersi nel locale denominato Locanda del Parco Mediceo di Pratolino. Il servizio deve intendersi come una serie di attività volte ad assicurare ai visitatori del Parco la possibilità di consumare bevande calde e fredde e snack/pasti, sia somministrati al banco che mediante somministrazione "rapida" (ovvero con pagamento contestuale all'erogazione e successiva consumazione nell'area sedute interna ed esterna).

Il Concessionario, con proprie risorse umane e strumentali, avrà facoltà di arricchire il proprio servizio proponendo alimenti preparati/manipolati in loco somministrati con servizio ai tavoli.

Il locale avrà apertura obbligatoria nei giorni di apertura al pubblico.

Ogni attività dovrà essere svolta con modalità compatibili con le caratteristiche storiche e ambientali del Parco.

Art.2

Locali oggetto della concessione

La concessione ha ad oggetto i locali posti **al piano terreno** dell'edificio denominato Locanda del Parco Mediceo di Pratolino con annesso loggiato, per complessivi m² 200,00 le cui caratteristiche sono di seguito elencate:

- Vani utili in concessione: locale allestito ad uso caffetteria, n. 2 servizi igienici per il pubblico, n. 1 dispensa, n. 1 cucina attrezzata con lavelli, fuochi, foro e scaffali, n. 1 spogliatoio, n. 1 servizio igienico per il personale oltre ai disimpegni per complessivi 200 m² di superficie utile.
- Aree esterne: all'esterno sono presenti degli spazi (pavimentati e calpestabili) che si prestano ad essere allestiti come spazi di ristoro all'aperto. Loggiato coperto: 90 m² di superficie. Area scoperta: 40 m² di superficie.

Dovrà essere garantito dal Concessionario il diritto ad accedere al primo piano dell'immobile con modalità da concordare con la Direzione del Parco.

L'area complessiva oggetto della concessione viene identificata nella planimetria allegata.

Detti locali saranno concessi nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano al momento della concessione.

Vengono messe a disposizione le aree esterne, adiacenti al bar, affinché possano essere concretizzate proposte progettuali migliorative dell'aggiudicatario, sia sotto il profilo del comfort e della qualità del servizio agli utenti sia di fornitura di servizi di ristoro ad iniziative (convegni, seminari, ecc..) organizzati dall'Amministrazione o da soggetti autorizzati.

I locali sono dotati di allacciamenti per la fornitura di acqua, energia elettrica e sono in condizioni idonee all'uso.

I locali, saranno adibiti, a totale carico del Concessionario, come punto caffetteria bar-ristoro, mediante la collocazione di idonei arredi, strumentazioni, suppellettili ed attrezzature che permettano al gestore di esercitare la propria attività, sempre nel rispetto della normativa vigente.

Tutte le attività ed adempimenti amministrativi necessari all'avvio del servizio saranno ad esclusivo carico del Concessionario.

Ogni allestimento dovrà avvenire previa valutazione e approvazione da parte della Direzione del Parco.

E' fatto assoluto divieto al Concessionario di utilizzare, per qualsivoglia motivo, altre superfici e locali senza preventiva autorizzazione scritta dell'Amministrazione.

Prima dell'inizio delle prestazioni contrattuali, verrà redatto un verbale di consegna nel quale verrà individuata la superficie a disposizione ed elencati gli arredi e suppellettili in dotazione, sottoscritto dalle parti.

Art.3

Sopralluogo

Le ditte concorrenti dovranno prendere visione e conoscenza delle aree destinate alla concessione, dello stato di fatto in cui esse si trovano e degli arredi di cui sono dotate.

L'attestato di avvenuto sopralluogo, obbligatorio per la formulazione dell'offerta, sarà certificato dal referente dell' Ufficio Tecnico.

Art. 4

Concessione e durata

L'esercizio dell'attività viene consentito mediante contratto di concessione.

La durata della concessione avrà carattere provvisorio, fino ad un termine massimo di 3 anni, con possibilità di rinnovo per ulteriori 3 anni, se concordato tra le parti tre mesi prima della scadenza del primo triennio.

E' comunque escluso il rinnovo tacito.

Il servizio dovrà essere attivato entro 30 giorni dalla consegna dei locali compatibilmente con il rilascio delle autorizzazioni necessarie. Il contratto di concessione decorrerà dalla data di effettiva apertura al pubblico dei locali (da attestarsi con apposito verbale di inizio attività).

A cadenza almeno annuale verrà effettuata una verifica sul perdurare degli equilibri economici derivanti dal contratto.

Resta comunque fermo il potere dell'Amministrazione di sospendere l'efficacia della concessione in qualsiasi momento a suo insindacabile giudizio senza che il Concessionario abbia ad avanzare alcuna pretesa o diritto.

Alla naturale scadenza del contratto, senza il verificarsi di rinnovo, il rapporto con il Concessionario si intende automaticamente interrotto anche in assenza di formale disdetta da parte della Amministrazione.

Alla scadenza del contratto sarà redatto apposito verbale di ultimazione dell'attività contenente eventuali annotazioni; tale verbale sarà sottoscritto dalle parti dopo opportune verifiche e conterrà in ogni caso l'accertamento della restituzione dei beni mobili, presenti nei locali al momento dell'avvio dell'attività e dello stato dell'immobile.

Art. 5

Insegne e marchi

Il Concessionario potrà esporre insegne, nomi, marchi e segni distintivi diversi da quelli dell'Amministrazione concedente **solo previa autorizzazione da parte della Direzione del Parco.**

L'uso e l'esibizione anche a fini pubblicitari di insegne o marchi di qualsiasi genere e tipo, salvo quelli di titolarità del Concessionario e dell' Amministrazione concedente, debbono essere da questa preventivamente autorizzati.

Art. 6

Canone e utenze

Il canone trimestrale, che verrà determinato in sede di offerta, dovrà essere versato **anticipatamente** con le modalità ed i tempi che saranno indicati nell'atto di concessione.

Il pagamento avverrà dietro emissione di regolare fattura da parte dell'Amministrazione, comprensiva di IVA nella misura del 22%.

Il Concessionario trasmetterà alla Direzione del Parco, entro 10 giorni dalla scadenza del canone, la quietanza attestante l'avvenuto versamento.

Il canone subirà aumento a partire dal secondo anno in misura pari dell'indice ISTAT.

Le spese relative ai consumi dell'energia elettrica, dell'acqua, del gas e delle utenze telefoniche sono a totale carico del Concessionario, e sono a carico dello stesso le spese necessarie per l'installazione di quanto necessario per la misurazione dei consumi.

Il Concessionario dovrà inoltre assumere integralmente ogni onere presente o futuro relativo a imposte, diritti, tasse, ecc, stabiliti relativamente all'esecuzione dei servizi e all'uso degli spazi concessi, compresa la tassa per i rifiuti solidi urbani.

Art. 7

Manutenzione dei locali

Il Concessionario è tenuto a provvedere, a propria cura e spese, alla manutenzione del locale e degli spazi esterni di pertinenza, anche quelli non assegnati purché comunque afferenti ai servizi di bar/ristoro, curandone la pulizia e il decoro, anche esterno compresa la svuotatura dei cestini dei rifiuti.

Resta a carico dell'Amministrazione concedente la manutenzione straordinaria dell'immobile.

Il Concessionario potrà richiedere di apportare all'immobile quegli adeguamenti che attengano esclusivamente alle esigenze della gestione del servizio, previo assenso da parte dell'Amministrazione e, eventualmente, di altri enti competenti per materia. Tali interventi potranno essere eseguiti solo dopo aver ottenuto le occorrenti autorizzazioni o concessioni di legge. Le spese relative alla progettazione e all'esecuzione di dette modifiche interne e quelle attinenti alla loro manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la cura e la custodia delle stesse, saranno interamente ad esclusivo carico del Concessionario che rimarrà responsabile nei confronti di chiunque delle opere o degli impianti realizzati con esonero dell'Amministrazione da ogni responsabilità.

Al termine della convenzione, le parti, con i rispettivi tecnici, valuteranno gli interventi realizzati e le migliorie eventualmente ottenute, e decideranno in merito all'eventuale ripristino, totale o parziale, dello stato antecedente. Il Concessionario nulla potrà pretendere dall'Amministrazione per le migliorie ed innovazioni che verranno conservate, ancorché preventivamente autorizzate.

Art. 8

Concertazione e coordinamento delle attività all'interno del Parco

Il Concessionario nominerà un referente responsabile delle attività svolte all'interno del Parco.

Il referente concerterà con la Direzione del Parco la programmazione annuale delle attività sia di iniziativa del Concessionario sia di iniziativa della Città Metropolitana di Firenze al fine di assicurare la loro fattibilità, il non sovrapporsi delle iniziative e degli interventi, la compatibilità con le caratteristiche storiche, artistiche e ambientali del Parco, l'organizzazione delle attività di manutenzione.

La Direzione del Parco coordinerà, nei rapporti con il Concessionario, le esigenze dell'amministrazione e dei soggetti terzi che, per convenzione o altre forme di accordo con la Città Metropolitana, possono svolgere attività all'interno del Parco al fine di evitare interferenze e/o sovrapposizioni.

Art. 9

Restituzione locali al termine della concessione

Alla scadenza del presente contratto il Concessionario sarà tenuto a rilasciare i locali nonché le attrezzature esistenti e gli impianti di proprietà dell'Amministrazione, come descritto nel verbale di consegna, salvo il normale deperimento d'uso; dovrà altresì provvedere a rimuovere a proprie spese ogni cosa di sua proprietà o di terzi, che l'Amministrazione non abbia interesse a ritenere.

Nulla è dovuto al Concessionario uscente a titolo di avviamento, buonuscita e simili.

Art. 10

Licenze e autorizzazioni

Il Concessionario dovrà provvedere a tutti gli adempimenti necessari nei confronti delle Autorità competenti, volti ad ottenere il rilascio di tutte le licenze e/o autorizzazioni necessarie all'espletamento delle attività oggetto di affidamento, inclusa l'autorizzazione per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande ai sensi della normativa vigente e dovrà trasmettere tutta la relativa documentazione all'Amministrazione concedente.

Art. 11

Subappalto e cessione del contratto

Il Concessionario è tenuto ad eseguire in proprio, ai sensi di legge, il servizio oggetto della concessione.

La successione nell'esecuzione del servizio oggetto della concessione, che sia conseguente a fusione, scissione, trasformazione o cessione di azienda o di ramo di azienda è efficace nei confronti dell'Amministrazione solo qualora sia notificata alla Direzione del Parco e venga da essa accettata. Il subappalto o la cessione anche parziale del piano delle attività costituirà causa di risoluzione dell'atto di concessione dei locali.

A pena di decadenza, è espressamente vietata la cessione a terzi della presente concessione o la sub concessione. Sempre a pena di decadenza devono essere preventivamente comunicate all'Amministrazione, e comunque entro il termine massimo di 10 giorni, per opportuna conoscenza anche le variazioni societarie quali la cessione di quote a terzi, il cambiamento di legale rappresentante, il cambiamento di tipo di società. Al termine del rapporto di concessione, il Concessionario cessante è tenuto comunque a provvedere a che il servizio bar in oggetto continui regolarmente durante le operazioni di trasferimento della concessione del servizio al suo successore.

Art. 12

Modalità di svolgimento dell'attività

1. Il Concessionario si obbliga a condurre direttamente l'esercizio, in modo lodevole, adeguato all'importanza della struttura, nel rispetto del Regolamento del Parco e alle prescrizioni dell'Amministrazione e delle autorità competenti.
2. Il Concessionario non potrà servirsi dei locali per usi diversi da quelli stabiliti nel presente Capitolato.
3. L'orario di svolgimento dell'attività deve coincidere con gli orari di apertura del Parco, così come determinati annualmente con apposito atto dirigenziale, nell'ottica di rendere un servizio al visitatore. Su richiesta dell'amministrazione ovvero su espressa autorizzazione della stessa dietro istanza del Concessionario, l'attività potrà essere svolta anche in via straordinaria, in coincidenza con particolari eventi o attività specifiche svolte all'interno del Parco.
4. L'esecuzione del servizio dovrà essere espletata nella più scrupolosa osservanza delle norme igieniche e profilattiche, applicazione del D.Lgs. n. 193/07 (HACCP) e s.m.i., e ciò sia in relazione alla quantità, alla conservazione, alla confezione ed alla somministrazione delle bevande, dei cibi e degli ingredienti tutti, sia in relazione alla pulizia dei locali, delle stoviglie e delle suppellettili e sia infine ai requisiti del personale. A tal fine il Concessionario dovrà produrre prima dell'avvio del servizio la seguente documentazione:
 - il piano generale del controllo qualità;
 - il piano di autocontrollo igienico che è tenuta a predisporre in ottemperanza al Regolamento CE n.852 del 29.04.2004 e s.m.i.
5. Il Concessionario dovrà fornire gli arredi, le attrezzature e tutto il materiale necessario per il regolare svolgimento del servizio compreso il materiale per la pulizia e sanificazione delle stoviglie, degli arredi e dei locali adibiti al servizio di ristorazione e di bar.
6. Il Concessionario è tenuto al rispetto di tutti gli adempimenti relativi al D. Lgs 81/2008 consegnando all'Amministrazione, in termini utili allo svolgimento del servizio, il relativo DVR ai fini degli adempimenti consequenziali.
7. Il Concessionario dovrà improntare costantemente la propria attività a criteri di ecosostenibilità (prevenzione nella produzione dei rifiuti, raccolta differenziata degli stessi, ecc.)

Art. 13

Qualità degli alimenti

Il gestore dovrà impegnarsi alla somministrazione di tutti i prodotti della migliore qualità, di comune erogazione nei bar aperti al pubblico, compresi gli snack sostitutivi del pranzo (panini farciti, toast, altro).

Il gestore si impegna altresì a fornire prodotti biologici o di filiera corta, così come indicato nella propria offerta tecnica. La vendita di generi avariati, adulterati e contenenti sostanze nocive e comunque non corrispondenti alle disposizioni in materia d'igiene e sanità pubblica potrà dare motivo alla risoluzione del contratto ed alla applicazione delle sanzioni di legge previste per simili trasgressioni.

Art. 14

Personale addetto

Il personale del bar dovrà essere idoneo, fornito delle adeguate autorizzazioni igieniche e sanitarie ed in numero sufficiente per un sollecito servizio.

Il Concessionario è vincolato, a pena di decadenza, ad impiegare personale qualificato così come indicato in sede di gara.

Il personale dovrà essere dotato di divise da lavoro e di tesserino di riconoscimento che dovrà essere portato ben visibile.

Art. 15

Obblighi nei confronti del personale impiegato

Il Concessionario nei confronti dei lavoratori impiegati nello svolgimento del servizio, ha l'obbligo assoluto:

- di osservare le norme e prescrizioni dei contratti collettivi nazionali e di zona stipulati tra le parti sociali firmatarie di contratti collettivi nazionali comparativamente più rappresentative, delle leggi e dei regolamenti sulla tutela, sicurezza, salute, assicurazione, assistenza, contribuzione e retribuzione dei lavoratori.
- di pagare gli oneri assicurativi infortunistici, assistenziali o previdenziali, in quanto oneri a carico dell'appaltatore il quale ne è il solo responsabile, con l'esclusione di ogni diritto di rivalsa nei confronti dell'Amministrazione medesima e di indennizzo da parte della medesima.

Art. 16

Responsabilità per danni

Il Concessionario assume l'intera e diretta responsabilità di ogni danno che possa derivare per fatto proprio o di propri dipendenti all'Amministrazione e ai terzi dall'esercizio dell'attività. In tal senso il Concessionario deve attivare un'adeguata copertura assicurativa sempre preventivamente alla stipula della concessione, e produrre:

- una polizza avente un massimale minimo di € 1.000.000,00 (un milione/00) che tenga indenne il Parco eventuali danni che potrebbero verificarsi al patrimonio durante l'esercizio dell'attività;
- una polizza assicurativa avente un massimale minimo di € 1.000.000,00 (un milione/00) che tenga indenne il Parco dalla responsabilità civile verso terzi per danni cagionati dal Concessionario durante l'esercizio dell'attività.

L'Amministrazione non assume alcuna responsabilità per furti o danni che dovessero verificarsi all'interno di locali oggetto del presente contratto.

Art. 17

Cauzione definitiva

Prima della stipula della concessione il Concessionario dovrà produrre apposita polizza fideiussoria di importo pari all'ammontare del canone annuo, a garanzia di eventuali inadempienze per mancati o ritardati versamenti. Per ogni eventuale ritardo nella corresponsione dei versamenti rispetto alle date concordate saranno applicati gli interessi moratori al tasso legale, senza necessità di costituzione in mora da parte del concedente, dal giorno successivo al termine per il mancato pagamento.

Art. 18

Altri oneri a carico dell'appaltatore

Sono a carico del Concessionario, oltre agli obblighi precedentemente indicati:

- le spese e tutti gli oneri conseguenti lo svolgimento del servizio anche non espressamente indicati;
- il rispetto di tutte le norme antinfortunistiche vigenti in modo da garantire l'incolumità del personale e dei terzi;
- le imposte e tasse comunque derivanti dall'assunzione del servizio;
- provvedere direttamente a dotare gli spazi di pertinenza, lì dove carenti, di sistemi antintrusione;
- provvedere allo smaltimento dei rifiuti ed alla loro collocazione nei siti all'uopo destinati, in conformità delle disposizioni normative e regolamentari vigenti in materia;
- in generale ogni onere, anche se qui non espressamente richiamato, necessario a rendere il servizio efficiente senza che l'Amministrazione abbia a sostenere alcuna spesa.

Art. 19

Servizi aggiuntivi

Il Concessionario è altresì obbligato a prestare a propria cura e spese i servizi aggiuntivi (organizzazione di eventi ed altre attività qualificanti) così come da propria offerta tecnica, senza che per l'Amministrazione derivi alcun onere.

Le attività dovranno essere comunicate secondo una programmazione almeno mensile. Ogni attività e le modalità di svolgimento delle stesse dovranno essere preventivamente concordate con la Direzione del Parco.

Art. 20

Recesso

Le parti possono recedere dal presente contratto con un preavviso di sei mesi.

Art. 21

Decadenza e risoluzione del contratto

Comportano decadenza della concessione, previo accertamento da parte della Direzione del Parco e contestazione da parte del medesimo con processo verbale da notificare preventivamente al Concessionario:

- il mancato pagamento di una rata del canone di concessione ovvero di rimborso relativo alle utenze, qualora siano decorsi inutilmente trenta giorni dal termine della scadenza;
- le ripetute violazioni delle modalità di svolgimento dell'attività, nonché la ripetuta violazione della tutela e decoro del Parco;
- la dichiarazione di insolvenza, la messa in liquidazione, la cessazione di attività dell'impresa;
- il passaggio in giudicato di sentenze di condanna del Concessionario per delitti finanziari che incidano sulla moralità professionale;
- l'inadempimento di obblighi relativi al pagamento delle imposte e delle tasse relative all'attività di gestione dell'attività concessa;
- ogni e qualsiasi atto fatto od omissione del Concessionario e/o dei suoi dipendenti, che possa comunque compromettere il servizio o arrecare un danno economico o d'immagine all'Amministrazione;
- la mancata realizzazione degli impegni assunti in sede d'offerta;
- la violazione del divieto di sub-concessione;
- la violazione delle disposizioni di legge in materia di turismo, somministrazione di alimenti e bevande;
- ogni infrazione alle condizioni stabilite dal presente capitolato;
- la sopravvenuta, assoluta e definitiva impossibilità della prestazione da parte del beneficiario anche per cause ad esso non imputabili (non si applica ai componenti mandanti di ATI o ATS);
- frode, grave negligenza e inadempimento, mancato rispetto degli obblighi e delle condizioni sottoscritte;
- violazioni delle norme previdenziali, assicurative, antinfortunistiche in materia di gestione del personale;
- variazione dell'assetto istituzionale dell'amministrazione appaltante con trasferimento di funzioni ad altro soggetto pubblico che non intenda continuare l'attività. In questo caso è garantito al Concessionario almeno un anno ulteriore di attività dal momento della disdetta sempre nei limiti della concessione triennale.

La Direzione del Parco contesterà gli eventuali motivi al Concessionario il quale potrà esporre le proprie ragioni o eliminare le cause di decadenza entro trenta giorni successivi alla contestazione. Trascorso inutilmente tale termine sarà dichiarata la decadenza.

La concessione, inoltre, si intenderà revocata, qualora, durante l'esercizio, il Concessionario per qualsiasi motivo perda i requisiti soggettivi indispensabili per la conduzione di un servizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

In ogni caso di risoluzione per inadempimento derivante da negligenza del Concessionario, l'Amministrazione procederà all'escussione della garanzia fidejussoria, fermo restando il diritto al risarcimento di ogni ulteriore danno patito, in aggiunta all'ammontare della cauzione.

E' salva, in questi casi, la facoltà per l'Amministrazione di ottenere dal Concessionario o, che per lui, dal curatore del fallimento, la continuazione provvisoria del servizio caffetteria/punto ristoro fino alla nuova assegnazione dell'esercizio.

Art. 22

Comunicazioni e domicilio legale

Ogni comunicazione relativa alla concessione dovrà essere inviata tramite PEC all'indirizzo indicato in sede di manifestazione di interesse. Ogni modifica di tale indirizzo dovrà essere comunicata tempestivamente.

La Parte concessionaria deve eleggere il proprio domicilio presso il comune sede dell'Amministrazione per qualunque comunicazione o notificazione, sia amministrativa che giudiziale, da farsi al Concessionario stesso in relazione al contratto e alle eventuali contestazioni che ne derivino.

Art. 23

Criteri e modalità di controllo sui servizi

La Direzione del Parco è incaricata della verifica e del controllo sul regolare svolgimento dei servizi oggetto della concessione.

Potrà imporre prescrizioni e direttive operative al fine di garantire la compatibilità delle attività proposte dal Concessionario con le caratteristiche storico/ambientali del Parco.

Potrà richiedere spiegazioni e informazioni scritte sullo svolgimento dei servizi, in caso di inottemperanza emettere diffide e, se necessario, avviare il procedimento di risoluzione di cui all'art. 21 del presente capitolato

Art. 24

Diritto di ispezione dei locali

I funzionari incaricati dell'Amministrazione hanno ampio diritto di accesso in tutti i locali oggetto della concessione ed in qualsiasi momento per la vigilanza dell'esercizio concesso e per l'accertamento dell'osservanza del contratto e delle disposizioni del presente Capitolato tecnico.

Art. 25

Spese contrattuali

Tutte le spese per la stipula del contratto-convenzione (bollo, registrazione fiscale, etc.) restano a carico del Concessionario.

Art. 26

Clausola arbitrale

Qualsiasi controversia riguardante l'efficacia, la validità, l'esecuzione e l'interpretazione della concessione sarà devoluta al competente Foro di Firenze, con esclusione del giudizio arbitrale.

Art. 27

Norme di rinvio

Per quanto non contemplato nel presente Capitolato si intendono richiamate le norme vigenti per effetto di disposizioni legislative statali, regionali, anche di natura regolamentare che disciplinano l'uso dei beni demaniali nonché la conservazione e la salvaguardia del patrimonio artistico e la tutela dell'ambiente.