

Linee guida contratto

Premessa

Le note che seguono indicano al concessionario gli elementi che dovranno essere presenti nel contratto di concessione.

La bozza di contratto sarà alla base della valutazione, in quanto concreta attuazione delle condizioni di svolgimento del servizio e degli elementi inseriti nel Piano Economico Finanziario (PEF) che il proponente indicherà nella sua proposta.

Inoltre, sarà alla base della negoziazione fra le parti per la messa a punto del contratto definitivo del contratto definitivo.

Indice di massima

Premessa

(di pertinenza della FST)

Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue

ARTICOLO 1 (Oggetto)

(Parti del disciplinare/capitolato e parti suggerite dal concessionario)

ARTICOLO 2 (Durata)

La durata della concessione è stabilita in anni 3 (tre).

ARTICOLO 3 (Beni mobili, immobili e immateriali)

(Descrizione dei beni messi a disposizione del concessionario)

ARTICOLO 4 (Area di operatività e servizi)

(Descrizione di massima dei servizi resi dal concessionario)

ARTICOLO 5 (Modalità di gestione)

(A cura del concessionario)

ARTICOLO 6 (Accessibilità dei servizi)

(A cura del concessionario)

ARTICOLO 7 (Risorse umane e tecniche)

(A cura del concessionario)

ARTICOLO 8 (Personale addetto all'attività)

(a cura del concessionario)

ARTICOLO 9 (Definizione dei prezzi al pubblico)

(A cura del concessionario)

ARTICOLO 12 (Manutenzione locali, mezzi e strumenti)

(A cura del concessionario)

ARTICOLO 11 (Assicurazione e responsabilità)

Il CONCESSIONARIO dovrà provvedere alla adeguata copertura assicurativa dei beni strumentali di cui ha la disponibilità rispetto agli eventuali danni provocati nei confronti di beni e/o persone terze e dei beni lui affidati in concessione o successivamente acquisiti per l'esecuzione della concessione.

(Seguito a cura del concessionario)

ARTICOLO 12 (Ulteriori assunzioni di responsabilità)

(a cura del concessionario)

ARTICOLO 13 (Appalti ed affidamenti)

Il presente Contratto non potrà essere ceduto a terzi.

Il CONCESSIONARIO può appaltare l'esercizio delle attività cui è strumentale il presente Contratto, solo se specialistica o per parti largamente minoritarie.

Il CONCESSIONARIO resta comunque unico responsabile ed unico titolare del presente contratto.

(Seguito a cura del concessionario)

ARTICOLO 14 (Comunicazione e promozione)

(A cura del concessionario)

ARTICOLO 15 (Investimenti e altri obblighi a carico del Concessionario)

- la fornitura delle attrezzature, macchinari indispensabili al funzionamento della caffetteria/bistrot, arredi, comprese le stoviglie, necessari alla produzione, somministrazione, conservazione e gestione dei prodotti alimentari e di bevande, che dovranno essere obbligatoriamente conformi alle vigenti normative e ottemperare ai requisiti di igiene e prevenzione infortuni;
- la fornitura e lo stoccaggio delle derrate alimentari;
- la fornitura di tutti i materiali di consumo occorrenti per l'espletamento del servizio;
- la pulizia, sanificazione e disinfestazione di tutti gli impianti, apparecchiature, arredi e di tutte le attrezzature fisse obili, comprese le stoviglie utilizzate per la preparazione e somministrazione degli alimenti e delle bevande;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria delle attrezzature, degli arredi e di quant'altro necessario per l'espletamento del servizio;
- la raccolta e il trasporto dei rifiuti, nel rispetto della vigente normativa in materia, derivanti dall'attività espletata;
- il trasporto, l'installazione, il collaudo, la messa in funzione, la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le apparecchiature e attrezzature occorrenti per la gestione della caffetteria/bistrò. Nel corso della vigenza contrattuale, il gestore dovrà altresì integrare e/o sostituire a proprie spese le apparecchiature, attrezzature, arredi e stoviglie non più funzionanti con altri;
- la retribuzione, completa degli elementi accessori e aggiuntivi, da erogare al personale alle proprie dipendenze e i relativi oneri assicurativi, previdenziali e sociali;
- tutte le procedure di controllo di qualità del servizio previste dal D.L. 26/5/97 n. 155;
- in generale, il rispetto di tutte le normative vigenti in materia e l'ottemperanza a eventuali prescrizioni, contestazioni, multe, altre sanzioni ecc. che dovessero essere accertate da parte dei N.A.S. e/o altri servizi di vigilanza. Il gestore dovrà essere munito dell'autorizzazione per l'apertura degli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande previste dall'art. 3 della Legge 25/8/91 n. 287 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché delle autorizzazioni necessarie per l'esercizio dell'attività. Tutte le spese necessarie per l'ottenimento delle predette autorizzazioni restano a carico esclusivo del gestore;

Al momento della consegna dei locali:

- Il Concessionario accetta i locali e gli spazi concessi nello stato in cui si trovano al momento della consegna, assumendo la responsabilità della conservazione e della custodia degli stessi, per tutta la durata della Concessione.
- Il Concessionario si obbliga a:
 - a) eseguire, a proprie cura e spese, ogni intervento di modifica o adeguamento dei locali e degli spazi necessario per l'avvio del servizio e il rilascio delle prescritte autorizzazioni e/o licenze da parte delle autorità competenti (Comune, Vigili del Fuoco, ASL e Autorità Sanitarie, etc.), previo preventivo consenso

scritto da parte di FST che dovrà a sua volta interpellare in forma scritta Regione Toscana per il consenso a procedere. Si precisa che le migliorie o innovazioni di qualsiasi natura, le quali, anche se autorizzate, rimarranno comunque acquisite alla parte proprietaria senza che il concessionario possa asportarle o pretendere compensi o rimborsi spese al termine della concessione;

b) sostenere le spese di accensione di una polizza per i rischi derivanti dall'esercizio dell'attività, presso una Compagnia di Assicurazione abilitata, con massimali congrui;

c) sostenere le spese per il rispetto delle misure di prevenzione e protezione dei luoghi di lavoro previste dal D.L. 626/94;

d) sostenere ogni onere diretto e indiretto derivante dall'assunzione della gestione della caffetteria/bistrò ai sensi del presente capitolato;

e) allestire i locali e gli spazi esterni, a proprie cura e spese, provvedendo all'acquisto e all'installazione di tutto quanto necessario per la funzionalità della caffetteria/bistrò e lo svolgimento del servizio (arredi, attrezzature, allacci, etc.), in attuazione del progetto presentato in offerta in sede di Gara; previo preventivo consenso scritto da parte di FST che dovrà a sua volta interpellare in forma scritta Regione Toscana per il consenso a procedere. Si precisa che le migliorie o innovazioni di qualsiasi natura, le quali, anche se autorizzate, rimarranno comunque acquisite alla parte proprietaria senza che il concessionario possa asportarle o pretendere compensi o rimborsi spese al termine della concessione.

f) condurre i locali e gli spazi consegnati con correttezza e diligenza, osservando e facendo osservare ogni disposizione in vigore per la sicurezza, la prevenzione dei danni e degli incendi, l'igiene e la sanità;

g) mantenere i locali e gli spazi, a proprie cura e spese, in condizioni ottimali di decoro, provvedendo, se richiesto da FST all'esecuzione di interventi ordinari e straordinari di pulizia generale e/o disinfestazione e/o pittura delle pareti.

h) eseguire, a proprie cura e spese, le manutenzioni ordinarie dei locali e degli impianti per tutto il periodo di Concessione;

i) utilizzare i locali e gli spazi concessi esclusivamente per le finalità del servizio in Concessione e delle attività connesse;

j) eseguire, a proprie cura e spese, ogni intervento di miglioramento, aggiunta o adeguamento che risulti necessario per dare attuazione a modifiche normative o a specifiche richieste da parte delle autorità competenti (Comune, Vigili del Fuoco, ASL e Autorità Sanitarie, etc.).

Riguardo al suddetto punto j) qualsiasi mutamento nella destinazione e nell'uso dei locali e degli spazi comporta la decadenza della Concessione.

Riguardo al suddetto punto k) gli interventi di adeguamento devono essere eseguiti dal Concessionario in osservanza di norme e/o disposizioni presenti e future, attinenti l'esercizio della caffetteria/bistrò e le attività connesse con la Concessione.

Prima di iniziare i lavori di allestimento, il Concessionario presenta ad FST una campionatura degli arredi proposti, che dopo aver esaminato la campionatura, avvalendosi eventualmente del supporto del consulente dedicato, può richiedere e concordare con il concessionario eventuali adeguamenti o integrazioni degli arredi, purché non in contrasto con le specifiche e le caratteristiche delineate dal Concessionario in offerta in sede di Gara.

Il Concessionario deve eseguire e completare i lavori e le attività di allestimento della caffetteria/bistrot, a sue esclusive cura e spese, entro e non oltre il **24/10/2016**.

Il Concessionario è obbligato ad arredare e ad attrezzare i locali, fornendoli di quanto necessario alla funzionale conduzione della caffetteria/bistrò e all'erogazione del servizio secondo gli standard qualitativi delineati nei documenti di gara e nell'offerta presentata in sede di Gara.

Al termine dei lavori di allestimento e prima dell'avvio del servizio FST eseguirà la verifica dei locali allestiti, con particolare riguardo ai lavori di realizzazione e/o adeguamento degli impianti e alla funzionalità e

sicurezza degli arredi e delle attrezzature, accertandone la conformità alla normativa vigente e al progetto presentato dal Concessionario in sede di Gara.

FST, sulla base della suddetta verifica di conformità, può richiedere o suggerire modifiche o integrazioni all'allestimento, condizionando l'avvio del servizio all'attuazione delle modifiche o integrazioni richieste.

L'inizio del servizio dell'esercizio è documentato da apposito verbale, redatto da FST e controfirmato dal concessionario.

FST è esonerata da ogni responsabilità per l'uso improprio, danneggiamenti, furti delle attrezzature, arredi e delle stoviglie in dotazione alla caffetteria/bistrò.

L'aggiudicatario, ai sensi dell'art.24 della L. R. Toscana n.38/07, ha l'obbligo di informare immediatamente la stazione appaltante di qualsiasi atto di intimidazione commesso nei suoi confronti nel corso del contratto con la finalità di condizionarne la regolare e corretta esecuzione.

Il Concessionario si impegna:

- a seguire con attenzione quanto previsto, le indicazioni delle specifiche incluse nel presente documento di gara, cosciente delle penali previste per inadempienza;
- inoltre, per tutta la durata del contratto, si impegna a fornire alla FST un referente e i suoi recapiti telefonici mobili e di posta elettronica, per le comunicazioni di servizio e il coordinamento;
- a far osservare al proprio personale addetto le norme di legge e/o amministrative che disciplinano le attività della Concessione, nonché tutte le disposizioni contenute documenti di gara.

E' fatto divieto al Concessionario di:

- installare nei locali concessi qualsiasi macchina o apparecchiatura estranea alla funzionalità della caffetteria/bistrò e alle connesse attività operative (quali, ad esempio: fotocopiatrici, proiettori, distributori automatici, etc.), salvo eventuale specifica autorizzazione da parte di FST;
- esercitare all'interno della caffetteria/bistrot la vendita di prodotti e generi diversi da quelli previsti per la Concessione.

Eventuali infrazioni ai suddetti divieti, rilevate da FST comportano la decadenza della Concessione e la risoluzione del Contratto.

Per quanto riguarda gli oneri, sono a totale carico del Concessionario le seguenti spese:

- spese per la fornitura del riscaldamento, luce ed energia elettrica, acqua, areazione, telefono, e per ogni altro servizio, anche igienico-sanitario, relativo ai locali di pertinenza conferiti in uso;
- eventuali spese per l'attivazione di rete WI-FI e la connessione a internet;
- ogni tassa e/o imposta diretta o indiretta di esercizio e/o di rivendita connessa con le attività della caffetteria/bistrò;
- eventuali spese e/o tasse per lo smaltimento dei rifiuti prodotti dalle attività della caffetteria/bistrot.

(completamento a cura del concessionario)

ARTICOLO 16 (Pagamento del Canone Concessorio)

Il canone annuo complessivo è fissato in Euro XXX da pagarsi in rate trimestrali.

Il canone di concessione andrà versato, tramite bonifico bancario intestato a Fondazione Sistema Toscana Codice IBAN IT 64 T 01030 02800 000007036751, entro il giorno ____ di ogni mese a partire dal mese dell'attivazione del contratto, con causale "locazione spazio caffetteria/bistrot c/o il cinema della Compagnia"

In caso di ritardo nei pagamenti verranno applicati i tassi di interessi moratori.

Il canone è soggetto ad adeguamento ISTAT a far data dal secondo anno di vigenza del contratto.

(completamento a cura del concessionario e di FST)

ART. 17 (Obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari)

(a cura della FST)

ARTICOLO 18 (Obblighi della FST)

FST assume l'obbligo di:

- mettere a disposizione esclusiva del Concessionario i locali descritti nei documenti di gara, compresi gli Allegati, per la durata della Concessione, fatti salvi i casi previsti per il recesso e la risoluzione (v. articoli specifici);
- consentire la realizzazione e/o l'adeguamento degli allacci e impianti per la fornitura di energia elettrica, acqua, gas e utenza telefonica, in funzione di quanto previsto per l'allestimento e le attività della caffetteria/bistrò;
- garantire al personale addetto del Concessionario nonché ai fornitori il libero accesso ai locali e agli spazi concessi per le attività operative della caffetteria/bistrot.

Fermo quanto sopra, la Concessione esclusiva a favore del Concessionario è circoscritta ai locali individuati per le attività della caffetteria/bistrò, restando impregiudicata per FST la facoltà di affidare a terzi o concedere in uso altri locali e spazi della stessa sede, senza che il Concessionario possa vantare diritti o pretendere indennizzi o riduzioni del canone di Concessione.

(da completare da parte della FST)

ARTICOLO 19 (Vigilanza e controllo da parte della FST)

Il CONCESSIONARIO è soggetto al controllo da parte della FST, **individuato nella persona di _____**.

FST può effettuare in qualsiasi momento visite ed ispezioni al fine di sorvegliare e controllare il rispetto, da parte del CONCESSIONARIO, delle disposizioni di cui al presente Contratto, nonché di ogni altra legge e regolamento comunale.

Il CONCESSIONARIO dovrà fornire a FST ogni possibile assistenza al fine di agevolare l'esercizio delle funzioni di vigilanza e di controllo, nonché rendere possibile l'immediato accesso ai dati tracciati dal sistema informativo della piattaforma e produrre ogni documentazione richiesta.

Nel caso di rilievi a seguito dei controlli e delle ispezioni effettuate dal referente dell'Ente Concedente circa l'inosservanza di quanto prescritto dal capitolato e dal presente contratto di gestione, si procederà ai sensi delle Penalità.

(da completare da parte di FST)

ARTICOLO 20 (Obiettivi di miglioramento del servizio)

Il CONCESSIONARIO si impegna a raggiungere **gli obiettivi** di miglioramento del servizio erogato nel **rispetto delle soluzioni proposte in sede di offerta e risultanti nel piano di gestione.**

(da completare a cura del concessionario)

ARTICOLO 21 (Cauzioni e garanzie finanziarie)

(da completare da parte di FST)

ARTICOLO 22 (Inadempienze e controversie)

In caso di inadempienza degli obblighi contrattuali assunti o nel caso in cui i livelli minimi di attività oggetto della concessione, per qualsiasi ragione imputabile al Concessionario, non siano conformi alle clausole di cui al presente Contratto, la FST contesterà al Concessionario, con atto formale e con precisione, le inosservanze riscontrate, intimando allo stesso di rimuoverne le cause.

Il procedimento di contestazione ed eventuale sanzione è disciplinato dal presente articolo.

(da completare da parte di FST e concessionario)

ARTICOLO 23 (Risoluzione)

FST si riserva la facoltà di risolvere il contratto, fatto salva la richiesta di risarcimento per eventuale maggior danno, nei seguenti casi:

1. gravi o ripetute violazioni degli obblighi previsti nel presente contratto, quali:
 - cessione del contratto;
 - mancata applicazione al personale del trattamento giuridico ed economico previsto dalle norme vigenti in materia;
 - sospensione delle attività per colpa del Gestore, o allo stesso imputabile;
 - mancato versamento del canone concessorio;
 - mancato o non conforme adempimento degli obblighi scaturenti dalla concessione;
 - mancata rispondenza con quanto proposto in sede di offerta;
 - mancato avvio delle attività cui è funzionale la concessione, entro la data stabilita dal Disciplinare di gara;
 - mancata ricostituzione della polizza fideiussoria;
2. inosservanza degli obblighi e delle condizioni contrattuali, dovuta a frode, grave negligenza o a qualsivoglia dichiarazione non veritiera, fatta comunque salva ogni eventuale responsabilità sia civile che penale;
3. in caso di cessione di azienda, cessazione di attività, amministrazione controllata, fallimento, stato di moratoria e di pendenza di atti di sequestro o di pignoramento a carico dei beni del Gestore;
4. perdita dei requisiti di idoneità per lo svolgimento della concessione;
5. violazione dell'obbligo di sollevare o tenere indenne l'Amministrazione da ogni azione o pretesa di terzi;
6. impedimento del potere di controllo da parte dell'Amministrazione;
7. venir meno delle prescritte autorizzazioni, licenze e concessioni previste dalle norme legislative e regolamentari che disciplinano la materia.

Al verificarsi dei casi suddetti il referente dell'Ente Concedente comunicherà la risoluzione del contratto per iscritto tramite PEC.

Nel caso di risoluzione del contratto per i casi previsti dal presente articolo, il Concessionario incorre nella perdita della cauzione definitiva, e della eventuale cauzione relativa agli investimenti previsti, che restano incamerate dall'Ente Concedente, fatto salvo il risarcimento per i maggiori danni sofferti.

In caso di risoluzione del contratto l'Ente Concedente può affidare la concessione al concorrente che segue immediatamente nella graduatoria, imputando le eventuali spese che dovrà sostenere per supplire al mancato adempimento degli obblighi contrattuali al concessionario uscente.

ARTICOLO 24 (Cessazione anticipata della concessione)

Il Concessionario, in caso di anticipata cessazione della concessione, dovrà informare la FST tramite PEC, con un preavviso di almeno 180 giorni. Il mancato rispetto di detto termine comporterà l'applicazione di una sanzione di €. 500,00 per ogni giorno di mancato preavviso rispetto ai 180 giorni previsti.

Qualora venga applicata tale sanzione, il Concessionario è tenuto al pagamento della somma prescritta entro 15 giorni dalla notifica del provvedimento.

Nel caso in cui il Concessionario non provveda al pagamento della sanzione comminata, il COMUNE potrà

operare la decurtazione della sanzione tramite escussione delle garanzie di cui al punto 1 e/o 2 di cui all'Art. 21 del presente contratto per una somma corrispondente. In ogni caso non si darà luogo allo svincolo di tali cauzioni fino all'avvenuto versamento delle somme dovute a titolo di sanzione.

Articoli 25 e 26 (titolo da definire)

(da completare da parte di FST)

ART. 27 (Definizione delle controversie)

Tutte le controversie derivanti dal presente contratto saranno deferite alla Autorità Giurisdizionale Ordinaria. Il Foro competente è quello di Firenze.

ART. 28 (Spese contrattuali – Trattamento fiscale)

Le spese del presente atto e le altre ad esso inerenti e conseguenti sono a totale carico del concessionario; l'I.V.A. è per legge a carico Di FST.

Ai fini fiscali si dichiara che il presente atto è soggetto all'imposta di registro in misura fissa ai sensi degli articoli 5, c. 1, e 40, c. 1, del D.P.R. n. 131 del 26.04.1986 e ss. mm..

ART. 29 (Domicilio del gestore)

Il concessionario elegge speciale domicilio in XXXXXXXXXXXXXXX.

Art. 30 (Richiamo per quanto non previsto)

Per quanto non previsto nel presente contratto e nel capitolato speciale, si richiamano le norme legislative e le altre disposizioni vigenti in materia, nonché nella normativa sulla sicurezza di cui al D.Lgs. 81/08 e ss.mm. e nel Capitolato.

ART. 31 (Allegati al contratto)

INDICARE EVENTUALI DOCUMENTI CHE SI ALLEGANO