



DIREZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE

Via Pietrapiana n. 53 – FIRENZE

AVVISO PUBBLICO

Il Comune di Firenze intende procedere all'assegnazione in concessione a terzi dei locali destinati alla somministrazione di alimenti e bevande all'interno del Nuovo Palazzo di Giustizia di Firenze.

1) OGGETTO DELLA CONCESSIONE

LOTTO A) Spazio per somministrazione di alimenti e bevande – blocco F.

Il bene risulta composto dai seguenti locali:

- ampio locale, posto al primo piano, di mq. 456 circa, da destinarsi a zona cucina con dispensa-frigo, zona per il pubblico con bancone bar-ristoro e tavolini;
- una zona servizi igienici-spogliatoio, posta al piano primo, di mq. 29,7 circa;
- una loggia accessibile dal locale ed esclusiva, di circa mq. 252, attrezzabile con tavolini, eccetto una via di esodo diretta alla scala di emergenza esterna della superficie di mq 100;
- un deposito derrate, posto al primo piano interrato, di circa mq. 87,50.

LOTTO B) Spazio per somministrazione di alimenti e bevande – blocco B.

Il bene risulta composto dai seguenti locali:

- due spazi di somministrazione, al secondo piano, posti in un ampio atrio (blocco "B") che svolge anche il ruolo di cerniera ed esodo tra due aree ad uso ufficio (blocchi "C" ed "A"); lo spazio a sinistra destinato ad ospitare bancone e tavolini e quello a destra solo tavolini;
- un locale posto posteriormente all'area bancone sopra citata, ove sarà possibile ricavare una zona di preparazione di soli piatti freddi, oltre ad area lavaggio e deposito derrate e servizio igienico, con antibagno spogliatoio;
- una zona deposito derrate, posta allo stesso piano nel blocco "L", di circa mq. 84,00.

Tutti i locali oggetto del presente avviso sono a grezzo e necessitano di opere di completamento, meglio illustrate nelle relazioni tecniche descrittive allegate come parte integrante al presente atto.

I rapporti che verranno ad instaurarsi con il Comune saranno disciplinati dal presente avviso pubblico, dagli atti di concessione e dalle prescrizioni previste nelle relazioni tecniche descrittive, tutti allegati come parte integrante al presente atto, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati.

Gli aggiudicatari dovranno garantire il seguente orario di apertura della attività al pubblico: 7.30-19.30 dal lunedì al venerdì e 7.30-14.00 il sabato. La permanenza nei locali degli addetti, per pulizie eccetera, non potrà protrarsi oltre le ore 20.30 nei giorni dal lunedì al venerdì ed oltre le ore 17.00 il sabato.

2) RAPPORTO CONTRATTUALE E CANONE DI CONCESSIONE

A) BAR RISTORO BLOCCO F : il canone a base di asta annuale è stabilito in Euro 115.680,00, pari a Euro 9.640,00 mensili.

B) ZONA RISTORO BLOCCO B: il canone a base di asta annuale è stabilito in Euro 55.200,00, pari a Euro 4.600,00 mensili.

Il canone offerto sarà annualmente adeguato in base alle variazioni ISTAT nel periodo annuale precedente, nella misura del 100%.

Per 4 mesi, periodo stimato necessario per la esecuzione delle opere da realizzarsi a carico dell'assegnatario, dalla sottoscrizione di ogni singolo atto accessivo alla concessione il canone non sarà dovuto. Successivamente, e per tutta la durata della concessione, il canone dovrà essere corrisposto in misura integrale, a prescindere dalla data di inizio e ultimazione dei lavori.

La mancata integrale ultimazione dei lavori così come la mancata attivazione delle attività previste, entro 4 mesi dalla sottoscrizione dell'atto, saranno considerati - a tutti gli effetti - inadempimento contrattuale e comporteranno la revoca della concessione, salvo eventuali proroghe concesse espressamente dalla Pubblica Amministrazione, previo esame delle motivazioni dei ritardi non imputabili al concessionario.

Il rapporto contrattuale per ogni singolo lotto sarà disciplinato con atto accessivo alla concessione della durata di anni 9 (nove).

3) SOGGETTI AMMESSI

I soggetti previsti dall'art. 34 del D.lgs 163/2006. I consorzi ed i raggruppamenti di impresa sono ammessi alle condizioni previste dagli artt. 35, 36 e 37 del D.lgs 163/2006.

4) DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

Ciascuna domanda dovrà essere presentata in busta chiusa, sulla quale dovrà essere riportata la dicitura "*Contiene domanda di partecipazione alla selezione pubblica per il Lotto (A oppure B) all'interno del Nuovo Palazzo di Giustizia*" e dovrà essere sottoscritta dal singolo partecipante persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica, del R.T.I. o dei consorzi ordinari da costituirsi (se procuratore o mandatario dovrà essere allegata la relativa procura o mandato collettivo con rappresentanza in copia autentica).

La domanda di partecipazione dovrà riportare i seguenti dati:

PERSONA FISICA - nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza, codice fiscale e partita iva, recapito telefonico, eventuale e-mail.

PERSONA GIURIDICA - denominazione, natura giuridica, sede legale, codice fiscale o partita iva, recapito telefonico, eventuale e-mail, nonché generalità del/dei legale/i rappresentante/i in carica ,

Il plico dovrà contenere altresì, pena l'esclusione dalla selezione, tre buste, a loro volta chiuse, recanti rispettivamente la dicitura:

A) DOCUMENTAZIONE

B) OFFERTA TECNICA

C) OFFERTA ECONOMICA

La busta A) riportante la dicitura "documentazione" dovrà contenere:

I) la dichiarazione, resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i (cui dovrà essere unita la fotocopia di un valido documento di identità del/dei sottoscrittore/i), con la quale il singolo soggetto, il legale rappresentante, ovvero ciascun partecipante nell'ambito del R.T.I. o del Consorzio attesti:

- di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione, di cessazione attività, di amministrazione controllata o di concordato preventivo e di non avere procedimenti in corso per la dichiarazione di tali situazioni;
- l'inesistenza delle cause ostative previste dall'art. 10 della L. 575/1965;
- l'inesistenza di sentenza di condanna passata in giudicato, di decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, di sentenza di applicazione di pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 del c.p.p., per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità Europea che incidono sulla moralità professionale o per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, così come definiti dalla normativa comunitaria;
- di non aver violato il divieto di intestazione fiduciaria posto dall'art. 17 della L. 55/1990;
- di essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali e assistenziali secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui il concorrente è stabilito;
- di non avere debiti nei confronti del Comune di Firenze salvo, qualora si tratti di debiti pecuniari, la presentazione, alla data di pubblicazione del presente avviso, di un congruo piano di ammortamento per l'estinzione, approvato dall'Amministrazione Comunale;
- di essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui il concorrente è stabilito;
- di non aver riportato condanna per alcuno dei delitti per i quali consegue l'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- di non aver subito la sanzione interdittiva di cui all'art. 9 comma II lettera c) del D.lgs. 231/2001 o altra sanzione che comporti il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;

- di aver preso visione dell'avviso pubblico, della relazione tecnica descrittiva e del fac-simile dell'atto accessivo alla concessione allegato.

II) il certificato di iscrizione alla CCIAA.

III) nel caso di R.T.I. o consorzi ordinari costituiti dovrà essere prodotto il relativo atto costitutivo; mentre per R.T.I. e consorzi ordinari costituendi, l'impegno, sottoscritto dai legali rappresentanti di tutti i componenti, a costituirsi giuridicamente mediante atto pubblico, in caso di aggiudicazione.

Nel predetto atto pubblico dovrà essere conferito mandato collettivo speciale con rappresentanza al soggetto designato mandatario nella domanda di partecipazione, il quale stipulerà il contratto in nome e per conto dei mandanti.

IV) una relazione illustrativa dei servizi e delle attività che l'offerente intende porre in essere coerentemente con gli usi consentiti e con i vincoli e le prescrizioni previsti a tutela dell'immobile.

La relazione dovrà contenere la descrizione il più possibile analitica delle attività necessarie e degli eventuali servizi facoltativi offerti (es. prezzi agevolati per il personale interno, accettazione di ticket restaurant, ecc...).

V) curriculum, comprovante servizi e attività similari a quelli oggetto dell'avviso pubblico già svolti in precedenza.

VI) impegno a produrre, prima della sottoscrizione dell'atto accessivo alla concessione, polizza assicurativa di Euro 500.000,00, della durata di mesi 4, aumentata di 60 giorni, a garanzia della effettuazione dei lavori previsti nella relazione tecnica descrittiva del relativo Lotto e di eventuali danni a persone o cose (compreso l'immobile oggetto di concessione) derivanti dall'esecuzione dei lavori.

VII) impegno a produrre, prima della sottoscrizione dell'atto accessivo alla concessione, fideiussione bancaria di durata pari al periodo di concessione aumentato di 60 giorni, o deposito cauzionale, pari a 3 mensilità del canone offerto a garanzia dell'adempimento di tutti gli altri obblighi contrattuali.

Le polizze dovranno contenere l'assunzione dell'obbligo da parte del fideiussore di pagare l'importo della garanzia entro 15 giorni a semplice richiesta dell'Ente, con rinuncia espressa al diritto di opporre a quest'ultimo qualsiasi eccezione.

Dovranno inoltre contenere l'espressa rinuncia del fideiussore al beneficio della preventiva escussione del debitore principale prevista dall'art. 1944 del c.c. nonché l'espressa rinuncia del fideiussore dei diritti e delle tutele di cui all'art. 1957 del c.c..

VIII) la ricevuta di versamento presso la Tesoreria comunale di deposito cauzionale provvisorio dell'importo di Euro 12.000,00 recante la causale "*deposito cauzionale provvisorio selezione pubblica concessione Lotto (A oppure B) Palazzo di Giustizia*".

In caso di rinuncia alla gara o di mancata sottoscrizione della concessione per cause imputabili all'offerente, la cauzione provvisoria sarà incamerata dall'Amministrazione Comunale.

Dopo l'affidamento le cauzioni provvisorie saranno restituite ai concorrenti non affidatari.

La busta B) riportante la dicitura "offerta tecnica" dovrà contenere:

I) L'impegno, sottoscritto dal singolo soggetto o dal legale rappresentante della persona giuridica:

- ad assumersi tutte le obbligazioni previste nella relazione tecnica descrittiva relativa al Lotto interessato e nell'atto di concessione, pena la decadenza dalla assegnazione del bene;
- a non iniziare i lavori e/o le attività di gestione se non dopo aver conseguito tutte le approvazioni, autorizzazioni e i titoli abilitativi necessari;

II) Il progetto tecnico preliminare, redatto da un professionista legalmente a ciò abilitato, con la descrizione degli usi previsti per ciascuno spazio e dei lavori necessari per adibire l'immobile all'utilizzo previsto. Tale progetto tecnico preliminare dovrà contenere una relazione illustrativa del progetto stesso ed i relativi elaborati grafici;

la busta C), riportante la dicitura "offerta economica" dovrà contenere l'indicazione dell'ammontare in Euro del canone di concessione annuo offerto, in rialzo rispetto al canone base previsto per ciascuno dei lotti;

5) PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

Le buste contenenti le offerte dovranno pervenire entro le **ore 13.00 del giorno 29.09.2011** all'Ufficio Protocollo della Direzione Patrimonio Immobiliare, posta in Via Pietrapiana n. 53, (piano III) - 50121 FIRENZE.

Le offerte potranno essere recapitate a mano o a mezzo posta o agenzie di recapito. Le offerte pervenute in ritardo non saranno ammesse e farà fede il timbro, con data e ora, del protocollo della Direzione Patrimonio Immobiliare. Per la ritardata consegna non saranno ammessi reclami.

6) APERTURA DELLE BUSTE

Avverrà pubblicamente presso i locali della Direzione Patrimonio Immobiliare (III piano) **il giorno 30.09.2011 alle ore 10,00.**

In tale sede si verificherà, in primo luogo, che le buste pervenute siano conformi alle modalità indicate nel presente bando di gara e si procederà alla esclusione di quelle non conformi.

Successivamente, si provvederà all'apertura delle buste regolari, procedendo all'esclusione dei concorrenti la cui documentazione non sia conforme a quanto stabilito, ovvero dalla stessa si evinca la carenza dei requisiti richiesti per l'ammissione.

7) CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

Le domande in regola con i termini generali del presente bando, saranno successivamente

valutate da una Commissione composta da rappresentanti del Comune di Firenze e da un rappresentante degli uffici giudiziari, che applicherà ai criteri sottoelencati i rispettivi punteggi:

- canone di concessione offerto	max 50 punti
- curriculum ed esperienza dell'offerente	max 15 punti
- progetto tecnico preliminare	max 10 punti
- servizi e attività offerte	max 25 punti

La valutazione dell'offerta del canone sarà effettuata sulla base della seguente formula:

$$X = C - \frac{(Po - Pi) \times C}{(Po - Pmin)} \quad \text{dove:}$$

X = punteggio totale attribuito al concorrente
Pi = prezzo annuale offerto dal concorrente
C = punteggio massimo attribuibile
Po = prezzo massimo offerto dai partecipanti
Pmin = prezzo annuale a base d'asta

Sarà considerato vincitore il soggetto che abbia ottenuto il punteggio più elevato. In caso di parità sarà data precedenza, nell'ordine, all'offerente che avrà ricevuto il punteggio più alto riguardo ai servizi e alle attività offerte e, in caso di ulteriore parità, riguardo al curriculum.

8) CONTROLLI

Le dichiarazioni autocertificate dagli offerenti sono soggette a possibile verifica da parte dell'Amministrazione Comunale ai sensi e per gli effetti dell'art. 38 del DPR 445/2000.

La Pubblica Amministrazione si riserva il diritto di effettuare, nel corso del rapporto, sopralluoghi e controlli volti a verificare il rispetto degli obblighi contrattuali.

9) GIORNI DI VISITA ALL'IMMOBILE

L'effettuazione di un preventivo sopralluogo al lotto interessato è condizione indispensabile per poter partecipare alla selezione pubblica.

Sarà quindi rilasciato un attestato del sopralluogo effettuato, che dovrà essere conservato dal concorrente e, in caso di aggiudicazione, esibito in sede di verifica.

I locali potranno essere visionati previo appuntamento da concordare via mail o telefonicamente con l'Ing. Cristina Taiuti, incaricata dall'Amministrazione Comunale: indirizzi mail: c.taiuti@comune.fi.it ed e.mini@comune.fi.it; telefoni: 055/2624369 e 055/2624831.

Nella richiesta dovranno essere indicati il nome del soggetto/società richiedente, l'indirizzo, il referente e i recapiti telefonici per essere ricontattati.

10) CONDIZIONI SPECIALI:

L'Amministrazione Comunale si riserva, a proprio insindacabile giudizio, di non procedere ad aggiudicazione anche in presenza di offerte valide pervenute, senza che ciò possa comportare alcun diritto a favore degli offerenti

11) RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del procedimento è il Dott. Paolo Pantuliano, Direttore della Direzione Patrimonio Immobiliare.

Indirizzo presso cui prendere visione degli atti e chiedere informazioni:

DIREZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE

Via Pietrapiana n. 53 - Firenze

Tel. 055/276.9648-9

Fax 055/276.9701

e-mail: direzione.patrimonio@comune.fi.it

Allegati parte integrante:

- relazione tecnico-descrittiva Lotto A);
- relazione tecnico-descrittiva Lotto B);
- schema di atto accessivo alla concessione.

IL DIRETTORE
DELLA DIREZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE
Dott. Paolo Pantuliano



DIREZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE
Via Pietrapiana n. 53 – FIRENZE

AVVISO PUBBLICO

per la concessione di spazi destinati alla somministrazione di alimenti e bevande posti all'interno del Nuovo Palazzo di Giustizia di Firenze.

Allegato integrante: Relazione Tecnica Descrittiva lotto A



COMUNE DI FIRENZE
DIREZIONE NUOVE INFRASTRUTTURE E MOBILITA'
Servizio Programmazione Progettazioni e Controllo avanzamento dei lavori



NUOVO PALAZZO DI GIUSTIZIA DI FIRENZE

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

COMUNE DI FIRENZE - DIREZIONE NUOVE INFRASTRUTTURE E MOBILITA'

Direttore:

Ing. Vincenzo TARTAGLIA

Dirigente:

Ing. Alessandro MARTELLI

Collaboratori:

Ing. Cristina TAIUTI

Arch. Elena MINI

P.I. Stefano CIAPPI

DATA: LUGLIO 2011

Oggetto:

INTERVENTI PER ADEGUAMENTO LOCALI
BAR RISTORO BLOCCO F- PIANO 1° quota +3,00

RT

Bar F

REVISIONI

1

2

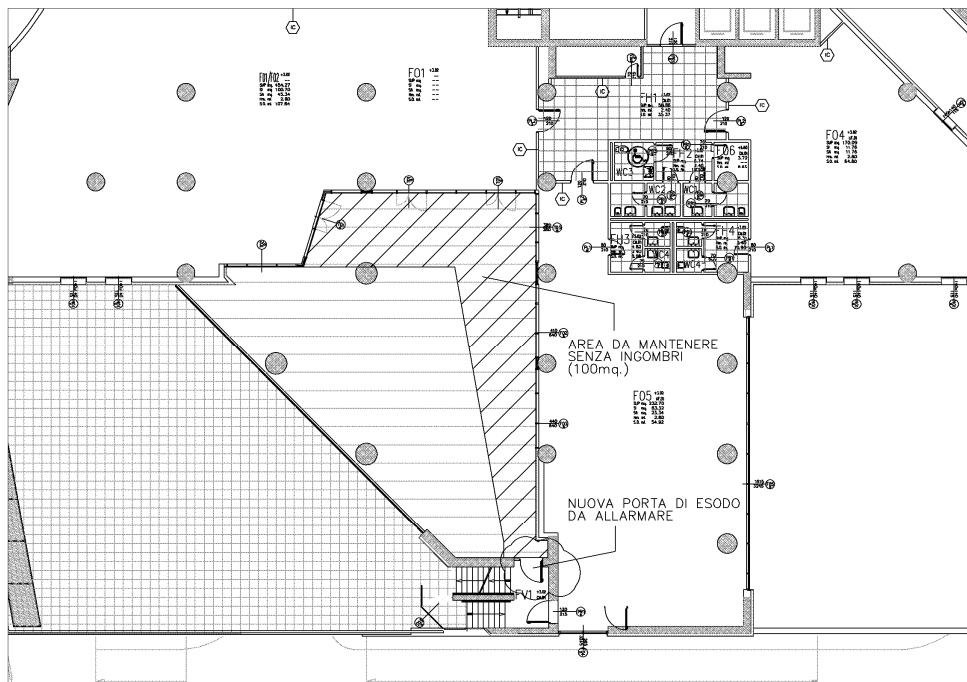
3

4

BAR RISTORO BLOCCO F - PIANO 1° Q.TA +3,00

Il bar-ristoro, destinato alla somministrazione con limitata tipologia produttiva (Art. 16.b del Regolamento di igiene degli alimenti) è posto a quota +3,00 (quota "basilica") nel blocco F, prevede:

- 1) ampio **locale** di mq. 456 circa, nella quale il gestore dovrà ricavare, con opere murarie ed impiantistiche, sia la zona cucina munita di dispensa-frigo e sia la zona destinata al pubblico con bancone bar- bancone ristoro e tavolini.
- 2) una zona servizi **igienici-spogliatoio** esistente, di superficie complessiva pari a 29,7 mq. In tale zona servizi è presente un wc per il personale ed un locale spogliatoio.
- 3) una **loggia** accessibile dal locale ed esclusiva, di circa 252 mq. La loggia è attrezzabile con tavolini ovunque posizionabili a meno di una via di esodo diretta alla scala di emergenza esterna, avente superficie complessiva pari a 100 mq, così come indicato in figura:



Al fine della sicurezza dal punto di vista dell'antintrusione, dovrà essere installata sulla terrazza, in uscita verso la scala di emergenza, una porta dotata di maniglione antipanico, apribile nel senso dell'esodo ed allarmata (meglio se installata con bussola al fine di non ingombrare la scala di emergenza dallo spazio di apertura dell'anta).

Il loggiato dovrà essere completato con finiture personalizzate, impianto di illuminazione e con balaustra parapetto di arredo di lunghezza L= 19,50 ml ed h= min 1,00, m. Tale balaustra (meglio se realizzata in vetro trasparente per consentire al pubblico seduto la visualizzazione del panorama), separerà il loggiato dal sottostante terrazzo non accessibile dai visitatori del bar (per ragioni legati ai dispositivi di antintrusione e sicurezza del Palazzo), che serve come luogo sicuro dal punto di vista antincendio.

- 4) Al piano -1, a quota -5,00 è previsto un **deposito derrate** esclusivo di circa 87,50 mq circa di superficie, raggiungibile tramite l'attiguo impianto elevatore e disimpegni e che necessita di opere murarie ed impiantistiche per il suo confinamento, come di seguito descritte.

OPERE DA REALIZZARE

Tutti i locali del bar a quota +3,00 sono attualmente al grezzo: occorre effettuare tutti i lavori di finitura quali ad esempio l'installazione di controsoffitti arredi fissi e mobili, tinteggiatura finale ed installare le terminazioni dei vari impianti quali ad esempio: bocchette aria, corpi illuminanti, prese per l'attività, quadretti elettrici e contatore divisionale derivati dall'attiguo quadro di piano etc., il tutto a completamento

delle linee e dorsali impiantistiche già installate nei locali e collaudate nell'ambito dell'appalto di realizzazione del secondo lotto del Nuovo Palazzo di Giustizia.

Potranno essere eseguite modifiche interne murarie al fine di creare i locali di preparazione piatti caldi e freddi e deposito derrate. Tutta la distribuzione interna degli impianti e le finiture sono da realizzarsi nel presente appalto. Zone preparazione e locali spogliatoio dovranno avere balza ceramica lavabile di altezza minima $h=2,00$.

L'ambiente in oggetto, come visto in precedenza, risulta già provvisto di bagno di servizio.

Sono presenti, inoltre, esternamente alla zona bar, un gruppo di servizi igienici per il pubblico, facente parte della gestione del Palazzo di Giustizia ed a comune con le altre attività.

La pavimentazione della "cucina-preparazione alimenti" ed il deposito "derrate-frigo" (ove è già previsto attualmente un pavimento in granito rosa) dovrà essere dotata di impermeabilizzazione, con eventuali canaline in acciaio inox con griglie di raccolta acqua, sifonate, nonché pavimento antiscivolo in grès (grip R11) per il soddisfacimento dei requisiti richiesti dalla ASL (posato su massetto pendenziato).

Il materiale ceramico e similare dovrà essere di prima scelta.

La zona derrate posta al piano -1 (quota -5,00) necessita della realizzazione di una parete REI (della classe richiesta dalle norme di settore) a separazione da una area destinata ad impianti, nonché una nuova porta di accesso REI 120 dal corridoio. La nuova parete dovrà sigillare le tubazioni degli impianti esistenti in modo da rendere il locale separato dal restante spazio esterno ove sono presenti dei quadri elettrici. In tale locale, sono già installati rilevatori di fumo collegati all'impianto generale del Palazzo. Sarà a carico del gestore la manutenzione ordinaria di tali punti di rilevazione. Tutte le pareti del deposito derrate dovranno avere balza lavabile $H=2,00$ m.

GLI IMPIANTI DA REALIZZARE

Dovranno essere eseguiti gli allacciamenti acqua calda e fredda e relativi scarichi, per la zona bar e cottura a servizio di lavelli, macchina per il caffè, lavastoviglie etc..

Tali allacciamenti dovranno essere collegati alle tubazioni esistenti del bagno di servizio, ad esclusione degli scarichi per i quali si rimanda al capoverso successivo.

Per quanto riguarda le dorsali degli scarichi della zona cucina, dovranno essere realizzate tubazioni di scarico distinte, utilizzando i cavedi esistenti (l'innesto nei cavedi, in quanto compartimento REI 120, sarà con collare tagliafuoco), oppure forando idoneamente il solaio (con inserimento di collari tagliafuoco REI 120) e correndo a soffitto del parcheggio a quota -1,50 per poi uscire in esterno verso le fosse biologiche, previa installazione di tappi di ispezione e di pozzetto de grassatore se previsto dalle norme igieniche di settore. Se l'attuale pozzetto degrassatore, presente all'esterno lato Cassa di Risparmio (presso il quale confluiscono le dorsali dei WC) e la dorsale delle "chiare" esistente risultasse di capacità idonea, potrà essere utilizzata la stessa dorsale di scarico delle acque reflue già presente nel fabbricato ed asservente il servizio igienico del bar.

Ogni attraversamento, da parte delle tubazioni, delle pareti in c.a. delimitanti il cavedio o dei solai, dovrà essere dotato di collare tagliafuoco REI 120.

Nei locali preparazione dovranno essere installati scaldabagni elettrici a servizio della lavastoviglie e per la produzione dell'acqua calda dei lavelli di preparazione alimenti e lavaggio, corredati di interruttore elettrico e rubinetto di arresto sulla tubazione dell'acqua fredda. Nella zona dove verrà allacciata la tubazione dell'acqua fredda dovranno essere installati 2 rubinetti di arresto. L'allacciamento alla dorsale acqua fredda dovrà essere obbligatoriamente dotato di contatore divisionale per la ripartizione dei costi dei consumi idrici.

I locali a quota +3,00 sono serviti da impianto di trattamento aria con raffrescamento estivo. Ulteriori impianti di raffrescamento dei locali, aggiuntivi, saranno a carico del gestore.

Il locale deposito a quota -5,00 è sprovvisto di sistema di ricambio aria e di raffrescamento, tuttavia i locali presentano ordinariamente basse temperature. Ulteriori impianti di raffrescamento dei locali, saranno a carico del gestore.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico a servizio del bar ed accessori è da adeguare in base a quanto sopra esposto e derivati dal QE del piano a quota +3,00 prossimo alla zona bar.

L'alimentazione elettrica farà carico esclusivamente al gestore che non potrà dare inizio alla attività prima di aver installato a proprie spese apposito contatore di sottolettura per la contabilizzazione dei consumi

energetici a partire dal quadro elettrico di piano (posto nelle vicinanze del bar e con potenza 220V) nonché interruttori magnetotermici differenziali a valle della linea elettrica che alimenterà tutto l'impianto elettrico del bar. Il contatore dovrà essere dotato di uscita impulsiva o modbus al fine di riportare i dati di consumo sul sistema di supervisione Siemens "DESIGO".

L'impianto elettrico del locale derrate a quota -5,00 già dotato di illuminazione, dovrà essere modificato per adeguarlo alla nuova suddivisione degli spazi, con costituzione di un autonomo impianto luce e prese, anche sfruttando le attuali plafoniere. Al fine della contabilizzazione dei consumi, tale impianto elettrico potrà essere collegato all'impianto luce-FM del bar a quota +3,00, attraverso il citato cavedio oppure lasciato indipendente e derivato dal quadro di piano con contatore divisionale per la lettura dei consumi. In quest'ultimo caso, il contatore dovrà essere dotato di uscita impulsiva o modbus al fine di riportare i dati di consumo sul sistema di supervisione Siemens "DESIGO". Il contatore dovrà essere dotato di uscita impulsiva o modbus al fine di riportare i dati di consumo sul sistema di supervisione Siemens "DESIGO". Sarà a carico del gestore del bar le apparecchiature in campo per l'interfaccia e l'aggiornamento dei "punti" su sistema DESIGO. La nuova linea sarà dotata di interruttori magnetotermici e differenziali opportunamente tarati in relazione del resto delle protezioni esistenti.

Tutti gli allacciamenti agli impianti esistenti dovranno essere concordati ed autorizzati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Firenze che si occupa della gestione del Nuovo Palazzo di Giustizia (Direzione Nuove Infrastrutture e Mobilità- Direzione Servizi Tecnici).

Ogni ulteriore dotazione impiantistica-edile prescritta dalla ASL, dal Regolamento Edilizio, dal Regolamento Comunale di Igiene degli alimenti, dalle norme di prevenzione incendi e di sicurezza ed ogni altra norma di settore sarà a totale carico del gestore del bar.

ESTRAZIONI D'ARIA E CANNA FUMARIA DI NUOVA INSTALLAZIONE

La canna fumaria di aspirazione ed i condotti di aspirazione minori potranno essere realizzate in parte nel controsoffitto, ancora da costituire, fino al cavedio attiguo e poi in verticale fino all'esterno a quota +42,60 in copertura passando, per un tratto anche attraverso la sottocentrale n°10.

L'attraversamento del cavedio dovrà prevedere serrande tagliafuoco REI 120 da collegarsi al sistema di rivelazione incendi. Approssimativamente la lunghezza della tubazione di collegamento sarà di circa mt.50, di cui 30 mt. in verticale all'interno del cavedio. Tale tubazione dovrà essere realizzata in acciaio inox e sarà comprensiva di posa in opera di pezzi speciali e staffaggi vari. In copertura la tubazione dovrà essere prolungata in modo da rispettare le norme sulle emissioni per l'ottenimento del parere positivo dell'ASL. Sono a carico del gestore l'installazione di motori aspiranti dotati di idonei filtri per minimizzare gli odori all'esterno.

I locali di preparazione e quelli di servizio dovranno essere dotati di aspiratore (tipo Vortice o simili) collegato all'esterno, in copertura, mediante una tubazione in PHD passante attraverso il cavedio ispezionabile esistente, analogamente al percorso sopra descritto della canna fumaria.

Il locale deposito a quota -5,00 dovrà essere dotato di aspiratore per il ricambio d'aria, attraverso l'installazione di un adeguato impianto di estrazione da collegarsi al cavedio attiguo e citato in narrativa per poi ricollegarsi al sistema di estrazione installato nell'area cucina-spogliatoi (tragitto orizzontale fino al cavedio: 18 ml). Tale Impianto attraverserà tre pareti compartimentate in corrispondenza di ciascuna delle quali sarà previsto un collare tagliafuoco RE120.

ALLACCIAMENTO TELEFONICO

Sarà a carico del gestore dell'attività la realizzazione dell'intera linea telefonica a partire dalla zona di attestazione realizzata dalla Telecom in prossimità del cavedio attiguo alla quota +3,00. Resta quindi a carico del gestore del bar la realizzazione della linea dall'attestazione suddetta alla zona bar, nonché l'attivazione del contratto telefonico, ad essa intestato.

EVENTUALE ALLACCIAMENTO GAS

Sempre a carico del gestore del bar, in alternativa a piani di cottura di tipo elettrico, potrà essere prevista la realizzazione di una cucina a gas. In tal caso dovrà essere installata la linea gas diretta in verticale a quota -5,00 (passando attraverso 2 piani di parcheggio) e da qui lungo lo scannafosso lato Cassa di Risparmio fino alla zona Centrale Termica ove è presente anche l'allacciamento della linee gas (ad alta pressione) della stessa (tratto di circa 40 metri). Sarà quindi a carico del gestore l'attivazione della relativa utenza. In base ai

KW impegnati, occorrerà adeguare i locali alle norme di prevenzione incendi di cui al DM 12 aprile 1996 in termini di compartimentazione e dotazioni impiantistiche. In tale locale, se previsto dalle norme di prevenzione incendi, andranno installati rilevatori di fumo. In tal caso il nuovo impianto di rilevamento incendi, dovrà essere compatibile ed integrabile con l'impianto esistente e dovrà interfacciarsi obbligatoriamente all'attuale sistema di rivelazione incendi ed al sistema di supervisione Siemens "DESIGO". Sono pertanto a carico del gestore le apparecchiature in campo e la programmazione dei nuovi punti nell'impianto di supervisione.

AUTORIZZAZIONI-NULLA OSTA VERIFICHE DEL COMUNE DI FIRENZE E COLLAUDO

Per i lavori edili ed impiantistici dovrà essere predisposta e depositata al Comune di Firenze la prevista Denuncia Edilizia per la quale la "committenza" sarà la società che gestisce il bar e che ha commissionato i lavori. Tale pratica dovrà essere preventivamente validata dal Comune di Firenze dall'ufficio che si occupa del Nuovo Palazzo di Giustizia presso la Direzione Nuove Infrastrutture. Sarà pertanto a carico del gestore l'onere della progettazione esecutiva delle opere, l'onere del coordinamento per la sicurezza e quello per la direzione dei lavori e collaudo. I nominativi dei progettisti, del coordinatore della sicurezza, del direttore dei lavori e del collaudatore dovranno essere comunicati preventivamente alla progettazione/esecuzione, rispettivamente, al suddetto Ufficio Tecnico del Comune (l'ufficio della Direzione Nuove Infrastrutture che si occupa del Nuovo Palazzo di Giustizia).

Ogni opera edile/impiantistica interferente/allacciata ai manufatti/impianti esistenti dovrà essere preventivamente concordata con gli Uffici Tecnici del Comune di Firenze.

Il progetto del bar dovrà essere sottoposto a cura e spese dell'aggiudicatario, ad autorizzazione e/o parere da parte degli enti preposti con particolare riguardo alla ASL (parere preventivo e DIA) ed ai Vigili del Fuoco, ove richiesto.

Tutte le modifiche agli impianti dovranno essere realizzate da installatori abilitati ai sensi del D.M. 22-1-2008 n. 37. Al termine dei lavori e comunque prima dell'avvio dell'attività, dovranno essere rilasciate alla Proprietà (Comune di Firenze, Direzione Nuove Infrastrutture e Mobilità) le Certificazioni ex DM 37/2008, gli as-built di tutti gli impianti ed architettoniche nonché le copie delle pratiche tecnico-amministrative inerenti pareri, autorizzazioni e nulla osta rilasciate dagli Enti. In mancanza dell'inoltro di tutta la suddetta documentazione l'attività non potrà essere avviata.

Dal punto di vista della prevenzione incendi, ove prescritto di legge, per le opere di compartimentazione e per gli impianti antincendio eventualmente installati sarà a carico del gestore del bar la produzione dei seguenti documenti:

- la certificazione di resistenza al fuoco per prodotti/elementi costruttivi in opera a firma di professionista iscritto negli elenchi del ministero dell'interno di cui alla legge 818/1984 redatto sul modello di certificazione e dichiarazione 2008 pubblicati con lett.circolare m.i. prot, p5155 4101 sott.72/e.6 del 24/04/2008;
- la dichiarazione inerente i prodotti impiegati ai fini della relazione e della resistenza al fuoco ed i dispositivi di apertura delle porte redatto sul modello dich.prod-2008 a firma di professionista iscritto negli elenchi del ministero dell'interno di cui alla legge 818/1984 redatto sul modello di certificazione e dichiarazione 2008 pubblicati con lett.circolare m.i. prot, p5155 4101 sott.72/e.6 del 24/04/2008;
- la dichiarazione di corretta installazione a firma della ditta installatrice.
- certificati della classe di resistenza al fuoco dei manufatti ed arredi e schede tecniche degli stessi.

Tali documenti dovranno essere obbligatoriamente consegnati alla Proprietà prima dell'avvio.

E' a carico del gestore del bar la richiesta del CPI per la singola attività, ove ricorresse il caso per legge.

Al termine dei lavori e prima del collaudo, il gestore darà comunicazione dell'ultimazione delle opere. Il collaudo degli impianti, da eseguirsi a cura e spese del gestore, sarà svolto obbligatoriamente alla presenza dei tecnici degli Uffici Tecnici del Comune di Firenze pertanto i giorni di visita saranno notificati formalmente al Comune di Firenze con congruo anticipo.

SERVITU'

Data la presenza di impianti collettivi negli spazi assegnati, il gestore dovrà consentire l'accesso al Responsabile della Manutenzione del Comune di Firenze in qualsiasi momento al fine di effettuare interventi anche immediati di pronto intervento (copia delle chiavi dei locali saranno custoditi da tale Responsabile secondo gli accordi che saranno presi con il gestore all'inizio della locazione).

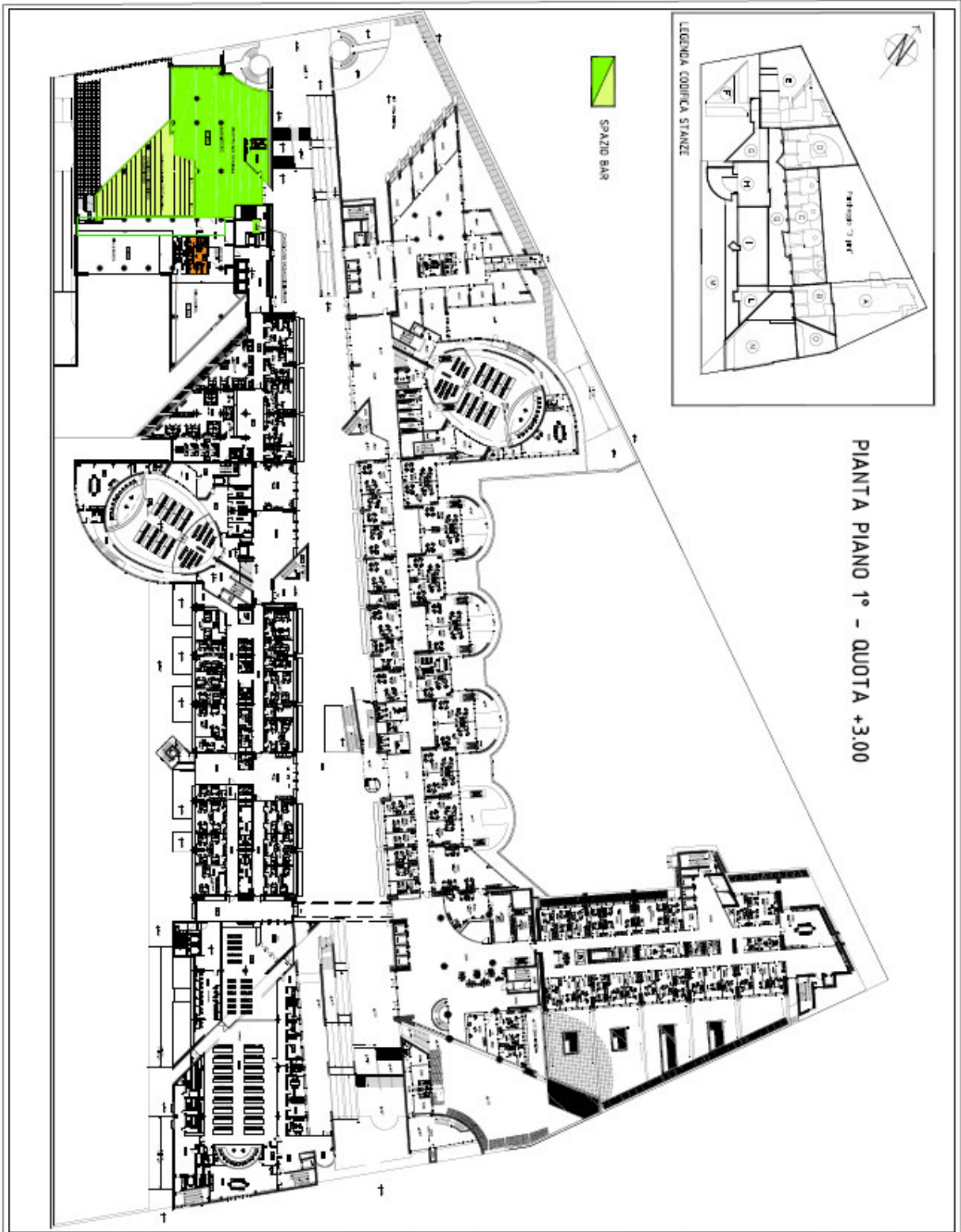
ALTRI ONERI DI GESTIONE E MANUTENTIVI

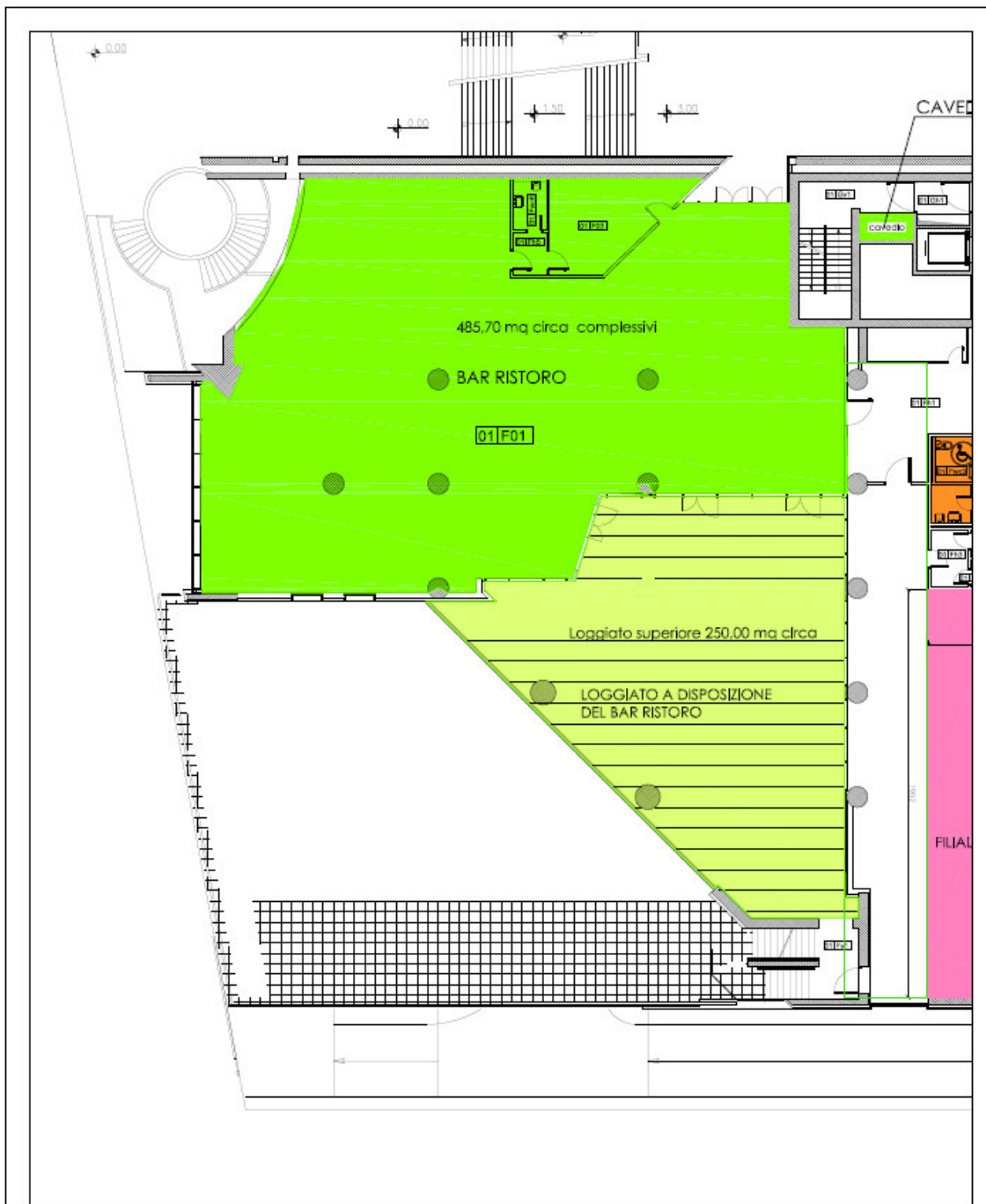
Sarà a carico del gestore del bar:

- la manutenzione ordinaria degli impianti, esistenti e di nuova costituzione (compreso estintori installati per l'attività), delle forniture esistenti e di nuova costituzione e delle opere edili e di arredo esistenti e di nuova costituzione posti all'interno dei locali o utilizzati bar;
- il costo delle utenze legate all'attività;
- ogni pratica o nulla osta legata all'avvio dell'attività ed al mantenimento della stessa;
- verifiche periodiche degli impianti;
- il costo della pulizia della fossa biologica e dei pozzetti esistenti in ragione del calcolo dei millesimi dei locali confluenti a tali impianti e la pulizia del pozzetto degrassatore esclusivo eventualmente installato (se prescritto dagli organi di vigilanza sanitaria preposti al rilascio dei pareri);
- la pulizia dei locali.
- gli ulteriori oneri previsti in capitolato.

ALLEGATI:

- *Planimetria a quota +3.00 del Nuovo Palazzo di Giustizia con indicazione area bar del Blocco F e loggiato (verde);*
- *Planimetria a quota +3.00: particolare spazio bar del Blocco F con relativo loggiato.*
- *Planimetria a quota -5.00 del Nuovo Palazzo di Giustizia con indicazione del deposito (verde)*
- *Planimetria a quota -5.00: particolare del locale Deposito.*



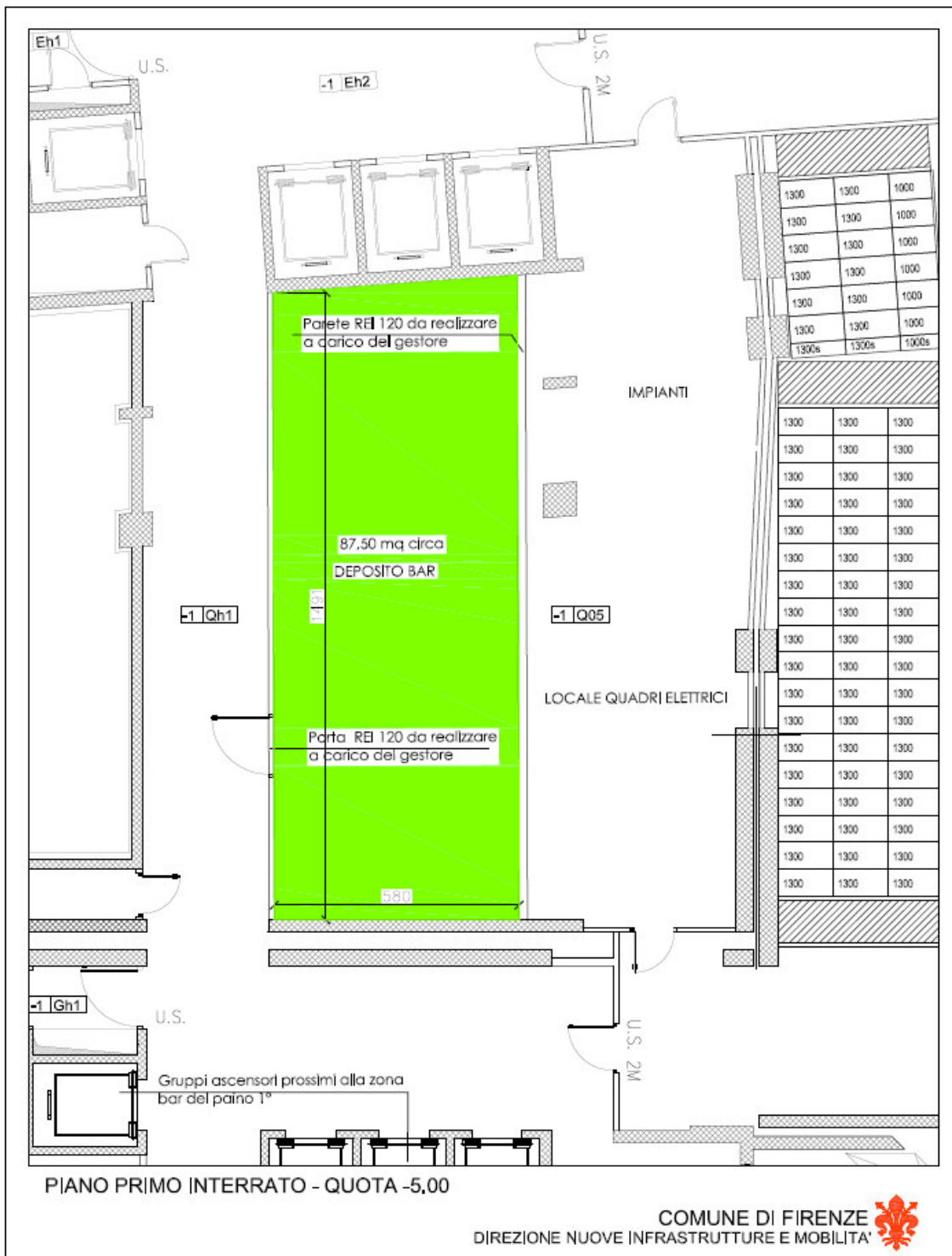


PIANO PRIMO - QUOTA +3.00

COMUNE DI FIRENZE 
 DIREZIONE NUOVE INFRASTRUTTURE E MOBILITA'

NUOVO PALAZZO DI GIUSTIZIA DI FIRENZE
 Spazio per Bar Ristoro - planimetria del locali (colore verde)





NUOVO PALAZZO DI GIUSTIZIA DI FIRENZE
Spazio per Bar / Ristoro - planimetria del locale Deposito (colore verde)



DIREZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE
Via Pietrapiana n. 53 – FIRENZE

AVVISO PUBBLICO

per la concessione di spazi destinati alla somministrazione di alimenti e bevande posti all'interno del Nuovo Palazzo di Giustizia di Firenze.

Allegato integrante: Relazione Tecnica Descrittiva lotto B



COMUNE DI FIRENZE
DIREZIONE NUOVE INFRASTRUTTURE E MOBILITA'
Servizio Programmazione Progettazioni e Controllo avanzamento dei lavori



NUOVO PALAZZO DI GIUSTIZIA DI FIRENZE

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

COMUNE DI FIRENZE - DIREZIONE NUOVE INFRASTRUTTURE E MOBILITA'

Direttore:

Ing. Vincenzo TARTAGLIA

Dirigente:

Ing. Alessandro MARTELLI

Collaboratori:

Ing. Cristina TAIUTI

Arch. Elena MINI

P.I. Stefano CIAPPI

DATA: LUGLIO 2011

Oggetto:

INTERVENTI PER ADEGUAMENTO LOCALI
BAR RISTORO BLOCCO B- PIANO 2° quota +6,60

RT

Bar B

REVISIONI

1

2

3

4

ZONA RISTORO BLOCCO “B”- QUOTA +6,60 2°PIANO

La zona ristoro nel blocco “B” al secondo piano (quota) +6,60, destinata alla somministrazione con limitata tipologia produttiva con esclusione della preparazione di cibi caldi prevede:

- **due spazi di somministrazione** posti in un ampio atrio (blocco “B”) che svolge anche il ruolo di cerniera ed di esodo tra due aree ad uso ufficio (blocco “C” e blocco “A”): quello a sinistra sarà dedicato al bancone e spazio di somministrazione con tavolini, mentre quello a destra ad area di soli tavolini.
- **un locale**, posto posteriormente all’area bancone sopra citata, nel quale sarà possibile ricavare una zona di preparazione di soli piatti freddi, oltre ad area lavaggio e deposito derrate, ed una zona destinata ad un servizio igienico con antibagno spogliatoio, il tutto in prossimità del cavedio esistente;
- **una zona deposito derrate**, posto allo stesso piano nel blocco “L”, di 84,00 mq di superficie e raggiungibile dal bar attraverso un percorso a raso di circa 35 metri .

LE OPERE MURARIE E GLI IMPIANTI DA REALIZZARE

OPERE EDILI ED IMPIANTO IDRICO-MECCANICO

Il nuovo servizio igienico-spogliatoio da realizzare, sarà ricavato nel locale destinato alla preparazione, attraverso opere murarie ed impiantistiche. Le nuove pareti dovranno proseguire a tutta altezza fino al solaio (h=3,00) modificando adeguatamente i controsoffitti esistenti nonché gli impianti interferenti. I locali di servizio e preparazione dovranno avere pareti rivestite di piastrelle fino ad una altezza di cm. 200. La pavimentazione dei servizi e zona cucina-preparazione e relativi accessori dovrà essere trattata per renderla impermeabile e completata con sottofondo pendenziato e finitura in grès con grip adeguato alle norme in materia (R10-R11). Eventuali pozzetti e griglie di raccolta a pavimento saranno sifonate e collegate alle tubazioni di scarico delle acque saponose. In tal caso l’impermeabilizzazione dovrà in tal caso raccordarsi accuratamente alle canaline ed ai pozzetti realizzati.

La qualità dei materiali ceramici e similari dovrà essere di prima scelta.

Per quanto attiene la zona bar destinata al pubblico (area antistante al bancone ed area destinata ai tavolini a destra), questa non dovrà avere rivestimenti a parete, a soffitto ed a pavimento di tipo combustibile. Inoltre le aree in questione dovranno essere delimitate da piccole pareti mobili, leggere e vetrate, di gradevole aspetto, realizzate in materiale anch’esso incombustibile. Il pubblico del bar non dovrà invadere le aree esterne a quelle assegnate, perchè costituiscono percorso di esodo. I tavolini e le sedie dovranno essere di materiale metallico (e quindi incombustibile). Tali prescrizioni sono necessarie in quanto le aree ove sorgeranno le zone destinate al bar, sono ricomprese in un compartimento antincendio, nonché via di esodo, ove il carico di incendio dovrà essere considerato il minimo possibile (fino a 10 kg legna equivalente/mq).

Per quanto riguarda l’area di somministrazione e quella di preparazione ed accessori, i relativi allacciamenti dell’acqua fredda e lo smaltimento degli scarichi delle acque bianche e nere (realizzati ad es. in PHD nero saldabile nei rispettivi diametri DN 50 e DN 110) avverranno tramite l’attiguo cavedio, fino alla centrale di pompaggio esistente a q.ta -5,00, coprendo una distanza di percorso, per ciascuna tubazione, di circa 15 mt (compreso i tratti in orizzontale). Ogni attraversamento, da parte delle tubazioni, delle pareti in c.a. delimitanti il cavedio, dovrà essere dotato di collare tagliafuoco REI 120.

Nei locali preparazione-servizi igienici dovranno essere installati scaldabagni elettrici (ad es. n.2 da lt. 50) a servizio della lavastoviglie e per la produzione dell’acqua calda della zona “cucina” e del wc, ognuno dei quali corredato di interruttore elettrico e rubinetto di arresto sulla tubazione dell’acqua fredda.

All’uscita del cavedio a q.ta +6,60 e nella zona dove verrà allacciata la tubazione dell’acqua fredda a q.ta -5,00 (zona centrale di spegnimento), dovranno essere installati 2 rubinetti di arresto da 1/2”. L’allacciamento alla dorsale acqua fredda dovrà essere obbligatoriamente dotato di contatore divisionale per la ripartizione dei costi dei consumi idrici.

Il locale deposito posto alla stessa quota +6,60 nel blocco “L” e raggiungibile agevolmente tramite la passerella passante sopra la Basilica, dovrà avere pareti con balza lavabile. I consumi energetici di tale locale

dovranno essere resi quantificabili attraverso una modifica all'impianto elettrico esistente ed un sistema di contabilizzazione di seguito descritto.

Tutte le opere murarie dovranno essere rispondenti alle norme igieniche ed al regolamento edilizio del Comune di Firenze.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico a servizio del bar ed accessori è da realizzare interamente, tenendo conto che attualmente gli spazi sono già dotati di impianto di illuminazione con plafoniere tipo ufficio, da rimuovere/adattare in modo da costituire un impianto distinto derivato dal quadro elettrico di piano del Palazzo di Giustizia.

L'alimentazione elettrica farà carico esclusivamente al gestore che non potrà dare inizio all'attività prima di aver installato a proprie spese apposito contatore di sottolettura per la contabilizzazione dei consumi energetici a partire dal quadro elettrico di piano (posto nelle vicinanze del bar e con potenza 220V) nonché interruttori magnetotermici differenziali a valle della linea elettrica che alimenterà tutto l'impianto elettrico del bar (con costituzione di sottoquadro). Il contatore dovrà essere dotato di uscita impulsiva o modbus al fine di riportare i dati di consumo sul sistema di supervisione Siemens "DESIGO". Sarà a carico del gestore del bar le apparecchiature in campo per l'interfaccia e l'aggiornamento dei "punti" su sistema DESIGO.

L'impianto elettrico del locale derrate posto alla stessa quota +6,60 nel Blocco L, dovrà essere modificato al fine di renderlo autonomo. Pertanto, al fine della contabilizzazione dei consumi, tale impianto elettrico potrà essere collegato all'impianto luce-fm del bar oppure lasciato indipendente e derivato dal quadro di piano con contatore divisionale (con costituzione di un sottoquadro) per la lettura dei consumi. In quest'ultimo caso, il contatore dovrà essere dotato di uscita impulsiva o modbus al fine di riportare i dati di consumo sul sistema di supervisione Siemens "DESIGO". Sarà a carico del gestore del bar le apparecchiature in campo per l'interfaccia e l'aggiornamento dei "punti" su sistema DESIGO.

La nuova linea sarà dotata di interruttori magnetotermici e differenziali opportunamente tarati in relazione del resto delle protezioni esistenti.

Tutti gli allacciamenti agli impianti esistenti dovranno essere concordati ed autorizzati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Firenze che si occupa della gestione del Nuovo Palazzo di Giustizia (Direzione Nuove Infrastrutture e Mobilità- Direzione Servizi Tecnici).

Ogni ulteriore dotazione impiantistica-edile prescritta dalla ASL, dal Regolamento Edilizio, dal Regolamento Comunale di Igiene degli alimenti, dalle norme di prevenzione incendi e di sicurezza ed ogni altra norma di settore sarà a totale carico del gestore del bar.

ESTRAZIONI D'ARIA

Nella zona di preparazione e di somministrazione potranno essere installati condotti di aspirazione con tubazione in acciaio inox dirette al cavedio prossimo al bar. L'attraversamento dei cavedi dovrà prevedere serrande tagliafuoco REI 120, da collegarsi eventualmente al sistema di rivelazione incendi, che il gestore dell'attività dovrà installare nei locali se prescritto di legge. In tal caso il nuovo impianto di rilevamento incendi, dovrà essere compatibile ed integrabile con l'impianto esistente e dovrà interfacciarsi obbligatoriamente all'attuale sistema di rivelazione incendi ed al sistema di supervisione Siemens "DESIGO". Sono pertanto a carico del gestore le apparecchiature in campo e la programmazione dei nuovi punti nell'impianto di supervisione.

Attraverso un percorso in verticale di circa 25 mt, il condotto di aspirazione e le altre tubazioni minori di espulsione, raggiungeranno la copertura, consentendo uno sfogo all'esterno dei fumi delle cappe di aspirazione necessarie all'attività e dell'aria di aspirazione. Sono a carico del gestore l'installazione di motori aspiranti dotati di idonei filtri per minimizzare gli odori all'esterno.

La zona preparazione bevande calde o riscaldamento pietanze dovrà essere dotata di idonea aspirazione al fine di eliminare il più possibile l'odore nelle zone bar in quanto comunicanti con zone di esodo e con uffici.

I locali di preparazione e quelli di servizio dovranno essere dotati di aspiratore (tipo Vortice o simili) collegato all'esterno, in copertura, mediante una tubazione in PHD passante attraverso il cavedio ispezionabile esistente. La distanza fino in copertura è di circa 25 mt, compresi i tratti in orizzontale.

ALLACCIAMENTO TELEFONICO

Sarà a carico del gestore dell'attività la realizzazione dell'intera linea telefonica a partire dalla zona di attestazione realizzata dalla Telecom in prossimità del cavedio attiguo, alla quota +6,60. Resta quindi a carico

del gestore del bar la realizzazione della linea tra tale attestazione ed il bar nonchè l'attivazione del Contratto di telefonia, ad esso intestato.

AUTORIZZAZIONI-NULLA OSTA VERIFICHE DEL COMUNE DI FIRENZE E COLLAUDO

Per i lavori edili ed impiantistici dovrà essere predisposta e depositata al Comune di Firenze la prevista Denuncia Edilizia per la quale la "committenza" sarà la società che gestisce il bar e che ha commissionato i lavori. Tale pratica dovrà essere preventivamente validata dal Comune di Firenze dall'ufficio che si occupa del Nuovo Palazzo di Giustizia presso la Direzione Nuove Infrastrutture. Sarà pertanto a carico del gestore l'onere della progettazione esecutiva delle opere, l'onere del coordinamento per la sicurezza e quello per la direzione dei lavori e collaudo. I nominativi dei progettisti, del coordinatore della sicurezza, del direttore dei lavori e del collaudatore dovranno essere comunicati preventivamente alla progettazione/esecuzione, rispettivamente, al suddetto Ufficio Tecnico del Comune (l'ufficio della Direzione Nuove Infrastrutture che si occupa del Nuovo Palazzo di Giustizia).

Ogni opera edile/impiantistica interferente/allacciata ai manufatti/impianti esistenti dovrà essere preventivamente concordata con gli Uffici Tecnici del Comune di Firenze.

Il progetto del bar dovrà essere sottoposto a cura e spese dell'aggiudicatario, ad autorizzazione e/o parere da parte degli enti preposti con particolare riguardo alla ASL (parere preventivo e DIA) ed ai Vigili del Fuoco, ove richiesto.

Tutte le modifiche agli impianti dovranno essere realizzate da installatori abilitati ai sensi del D.M. 22-1-2008 n. 37. Al termine dei lavori e comunque prima dell'avvio dell'attività, dovranno essere rilasciate alla Proprietà (Comune di Firenze, Direzione Nuove Infrastrutture e Mobilità) le Certificazioni ex DM 37/2008, gli as-built di tutti gli impianti ed architettoniche, nonché le copie delle pratiche tecnico-amministrative inerenti pareri, autorizzazioni e nulla osta rilasciate dagli Enti. In mancanza dell'inoltro di tutta la suddetta documentazione l'attività non potrà essere avviata.

Dal punto di vista della prevenzione incendi, ove prescritto di legge, per le opere di compartimentazione e per gli impianti antincendio eventualmente installati sarà a carico del gestore del bar la produzione dei seguenti documenti:

- la certificazione di resistenza al fuoco per prodotti/elementi costruttivi in opera a firma di professionista iscritto negli elenchi del ministero dell'interno di cui alla legge 818/1984 redatto sul modello di certificazione e dichiarazione 2008 pubblicati con lett.circolare m.i. prot, p5155 4101 sott.72/e.6 del 24/04/2008;
- la dichiarazione inerente i prodotti impiegati ai fini della relazione e della resistenza al fuoco ed i dispositivi di apertura delle porte redatto sul modello dich.prod-2008 a firma di professionista iscritto negli elenchi del ministero dell'interno di cui alla legge 818/1984 redatto sul modello di certificazione e dichiarazione 2008 pubblicati con lett.circolare m.i. prot, p5155 4101 sott.72/e.6 del 24/04/2008;
- la dichiarazione di corretta installazione a firma della ditta installatrice.

Tali documenti dovranno essere prodotti anche per la Proprietà.

-certificati della classe di resistenza al fuoco dei manufatti ed arredi e schede tecniche degli stessi.

E' a carico del gestore del bar la richiesta del CPI per la singola attività, ove ricorresse il caso per legge.

Al termine dei lavori e prima del collaudo, il gestore darà comunicazione dell'ultimazione delle opere. Il collaudo degli impianti, da eseguirsi a cura e spese del gestore, sarà svolto obbligatoriamente alla presenza dei tecnici degli Uffici Tecnici del Comune di Firenze pertanto i giorni di visita saranno notificati formalmente al Comune di Firenze con congruo anticipo.

SERVITU'

Data la presenza di un cavedio all'interno dell'area del bar e di impianti collettivi negli spazi assegnati, il gestore dovrà consentire l'accesso al Responsabile della Manutenzione del Comune di Firenze in qualsiasi momento al fine di effettuare interventi anche immediati di pronto intervento (copia delle chiavi dei locali saranno custoditi da tale Responsabile secondo gli accordi che saranno presi con il gestore all'inizio della locazione).

ALTRI ONERI DI GESTIONE E MANUTENTIVI

Sarà a carico del gestore del bar:

- la manutenzione ordinaria degli impianti, esistenti e di nuova costituzione (compreso estintori installati per l'attività), delle forniture esistenti e di nuova costituzione e delle opere edili e di arredo esistenti e di nuova costituzione posti all'interno dei locali o utilizzati bar;
- il costo delle utenze legate all'attività;
- ogni pratica o nulla osta legata all'avvio dell'attività ed al mantenimento della stessa;
- verifiche periodiche degli impianti;
- il costo della pulizia della fossa biologica e dei pozzetti esistenti in ragione del calcolo dei millesimi dei locali confluenti a tali impianti e la pulizia del pozzetto degrassatore esclusivo eventualmente installato (se prescritto dagli organi di vigilanza sanitaria preposti al rilascio dei pareri);
- la pulizia dei locali.
- gli ulteriori oneri previsti in capitolato.

ALLEGATI:

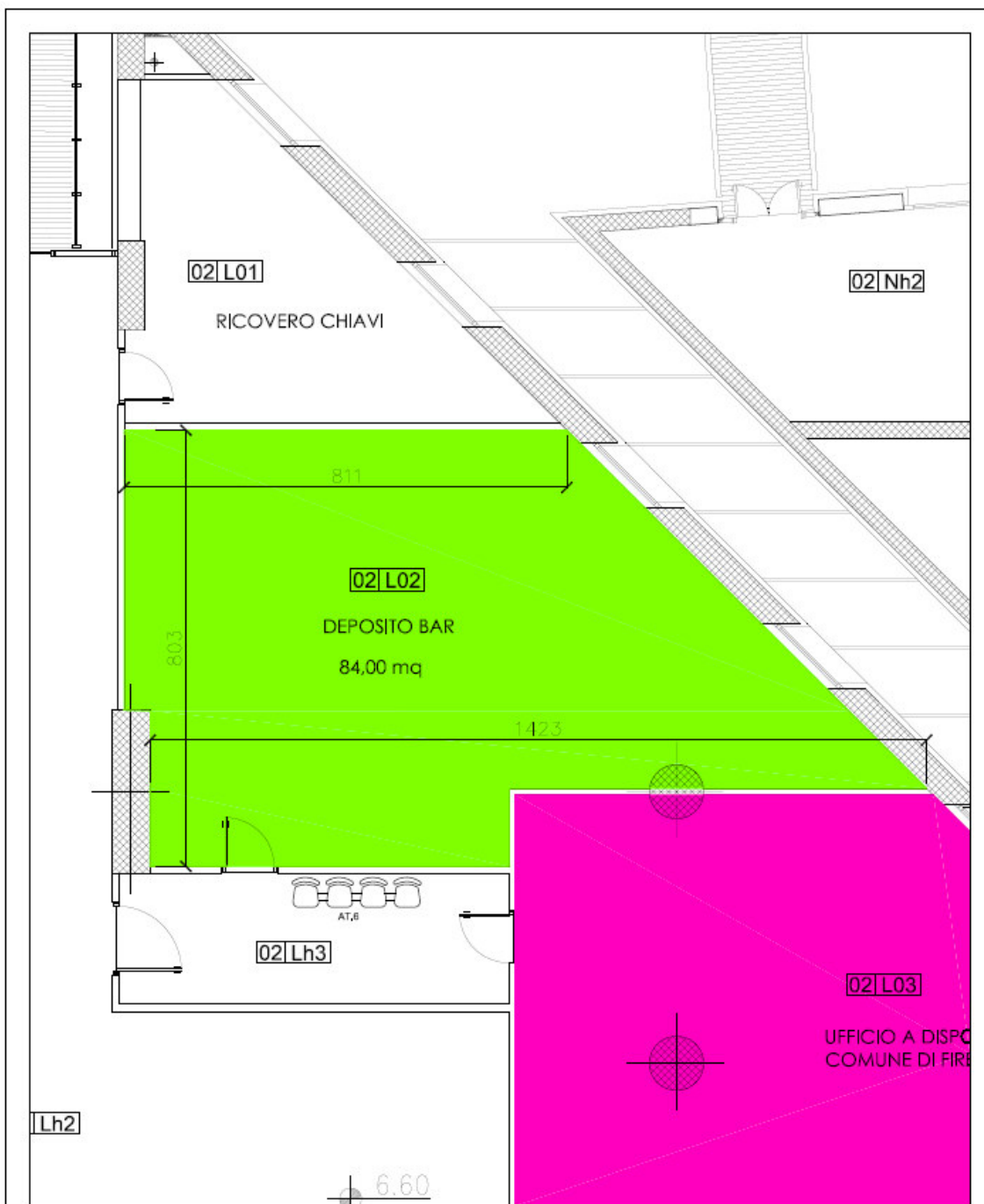
- *Planimetria a quota +6.60 del Nuovo Palazzo di Giustizia con indicazione aree Bar e Deposito;*
- *Planimetria a quota +6.60: particolare spazio bar del Blocco B*
- *Planimetria a quota +6.60: particolare del locale Deposito del Blocco L*



PIANO SECONDO - QUOTA +6,60

COMUNE DI FIRENZE 
 DIREZIONE NUOVE INFRASTRUTTURE E MOBILITA'

NUOVO PALAZZO DI GIUSTIZIA DI FIRENZE
 Spazio per Bar / Ristoro - planimetria dello spazio (colore verde)



PIANO SECONDO - QUOTA +6.60

COMUNE DI FIRENZE
 DIREZIONE NUOVE INFRASTRUTTURE E MOBILITA'

NUOVO PALAZZO DI GIUSTIZIA DI FIRENZE
 Spazio per Bar / Ristoro - planimetria del locale Deposito (colore verde)



DIREZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE
Via Pietrapiana n. 53 – FIRENZE

AVVISO PUBBLICO

per la concessione di spazi destinati alla somministrazione di alimenti e bevande posti all'interno del Nuovo Palazzo di Giustizia di Firenze.

Allegato integrante: Schema di atto accessivo alla concessione

ATTO ACCESSIVO ALLA CONCESSIONE

DI CUI ALLA DETERMINAZIONE N. _____ DEL _____

L'anno _____ questo di _____ del mese di _____
_____ in Firenze per il presente atto

TRA

- **il Comune di Firenze**, codice fiscale n. 01307110484, con sede in Palazzo Vecchio, P.zza Signoria, Firenze, qui rappresentato da _____, della Direzione Patrimonio Immobiliare del Comune di Firenze ed in esecuzione della Determinazione ___ del ___, esecutiva e secondo quanto previsto dal Regolamento Generale per le attività contrattuali del Comune di Firenze (per brevità successivamente denominato concedente);

E

- **(dati del concessionario)** (per brevità successivamente denominato concessionario),

PREMESSO

- che il Comune di Firenze è proprietario dell'immobile posto in **Firenze**, _____ **denominato "Nuovo Palazzo di Giustizia"**. All'interno dello stesso sono posti i locali oggetto del presente atto, denominati **spazio per la somministrazione di alimenti e bevande - blocco (F o B)**.

L'immobile risulta individuato _____;

- che tale immobile fa parte del PATRIMONIO INDISPONIBILE del Comune, ai sensi dell'art. 826 c.c., in quanto destinato ad ospitare uffici giudiziari ed attività a servizio degli stessi;

- che il Comune, con avviso pubblico approvato con determinazione n. ___ ha stabilito di assegnare in concessione, a mezzo di selezione pubblica, gli spazi oggetto del presente atto;

- che il Sig./La Società/ecc.... è risultato vincitore della selezione pubblica, giusta determinazione n. _____ del _____ e pertanto, così come previsto, dal predetto avviso pubblico, con la sottoscrizione del presente atto, le parti intendono disciplinare per il futuro i loro rapporti per quanto riguarda l'utilizzo degli spazi in questione.

TRA LE PARTI SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

- 1) Le premesse e gli atti ivi richiamati fanno parte integrante del presente atto.
- 2) La concessione decorre dalla data di sottoscrizione ed avrà durata di **anni nove** allo scadere dei quali scadrà di diritto, senza necessità di preventiva disdetta. Alla scadenza ovvero alla revoca della concessione non spetterà al concessionario nessun compenso, rimborso o indennità per alcun titolo, nessuno escluso o eccettuato.
- 3) Il canone di concessione è stabilito in **Euro _____ annue**, pari a **Euro _____ mensili**, oltre a rimborso per eventuali oneri accessori e quant'altro a carico del concessionario in base alla legge ed al presente atto.

Per 4 mesi, periodo stimato necessario per la esecuzione delle opere da realizzarsi a carico dell'assegnatario, il canone non sarà dovuto. Successivamente, e per tutta la durata della concessione, il canone dovrà essere corrisposto in misura integrale, a prescindere dalla data di inizio e ultimazione dei lavori.

Suddetto canone dovrà essere pagato entro il 10 di ogni mese, sulla base degli avvisi di pagamento inviati dalla Direzione Patrimonio Immobiliare del Comune di Firenze e, comunque, entro il termine suddetto, anche in caso di mancato ricevimento, con le seguenti modalità: a) versamento diretto c/o la Tesoreria Comunale in Via Bufalini n. 4 – Firenze; b) bonifico bancario intestato a Comune di Firenze, Palazzo Vecchio – Patrimonio Immobiliare non Abitativo -: IBAN IT20

X061 6002 8320 0000 0161 C01, c) bollettino postale sul c/c 22968507 intestato a Comune di Firenze, Patrimonio Immobiliare non Abitativo.

Detto canone sarà aggiornato all'inizio del secondo anno, in base alle variazioni ISTAT nel periodo annuale precedente, nella misura del 100% e così successivamente di anno in anno. L'aggiornamento di cui sopra sarà annualmente operato dal concedente senza necessità di ulteriori comunicazioni al concessionario.

Per ogni eventuale ritardo nella corresponsione del suddetto canone saranno applicati gli interessi moratori in misura maggiore al tasso legale pari a 5 punti rispetto allo stesso. In deroga espressa all'art.1282 II co. c.c. le parti concordano che i suddetti interessi moratori decorreranno, senza necessità di costituzione in mora da parte del Comune di Firenze, dal giorno successivo al termine per il pagamento suindicato.

4) Nonostante la durata stabilita al precedente punto 2, il Comune potrà revocare la concessione in qualsiasi momento con un preavviso di giorni 90 da darsi a mezzo di lettera raccomandata a.r..

5) Viene espressamente stabilito che la mancata integrale ultimazione dei lavori indicati nel progetto tecnico preliminare presentato in allegato alla domanda di partecipazione alla selezione pubblica e redatto sulla base della relazione tecnica descrittiva allegata come parte integrante all'Avviso pubblico, così come la mancata attivazione delle attività previste, entro 4 mesi dalla sottoscrizione del presente atto, saranno considerati – a tutti gli effetti – inadempimento contrattuale e comporteranno la revoca della concessione, salvo eventuali proroghe concesse dall'Amministrazione Comunale, previo esame delle motivazioni dei ritardi non imputabili al concessionario.

6) L'immobile è concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova,

esclusivamente per **uso di somministrazione di alimenti e bevande a servizio del Palazzo di Giustizia**, rimanendo inibito di destinarlo, anche parzialmente e temporaneamente a qualsiasi altro uso. Il concessionario dovrà inoltre essere munito delle licenze e/o autorizzazioni eventualmente necessarie in relazione all'uso dell'immobile. In caso di cessazione della propria attività o di modifica dell'uso per fini diversi da quelli previsti, il concessionario si obbliga all'immediato rilascio dell'immobile.

7) E' vietata la cessione del contratto e la subconcessione, sia totale che parziale, sotto qualsiasi forma, fatta eccezione l'eventuale previa autorizzazione espressa dell'Amministrazione Comunale;

8) Il concessionario dichiara di accettare l'immobile, in relazione al canone stabilito al punto 3, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, stato perfettamente noto al concessionario, **come risulta dall' attestato di sopralluogo**, e si impegna ad utilizzarlo solo dopo avervi effettuato, a sua cura e spese e sotto la propria responsabilità, tutte le opere indicate nel progetto tecnico presentato in allegato alla domanda di partecipazione alla selezione pubblica.

Il concessionario dovrà farsi carico inoltre, pena la revoca della concessione, di tutte le obbligazioni previste nella relazione tecnica descrittiva allegata come parte integrante all' Avviso pubblico, che il concessionario dichiara di ben conoscere.

Le parti concordano che è fatto divieto al concessionario di iniziare i lavori e/o l'attività di gestione, se non dopo aver conseguito tutte le necessarie approvazioni ed autorizzazioni da parte delle autorità competenti.

Sono altresì a carico del concessionario gli ulteriori lavori necessari in relazione all'uso specifico cui i locali sono destinati, in relazione a eventuali nuove normative che dovessero entrare in vigore in corso di rapporto.

9) Gli obblighi di manutenzione ordinaria del bene sono a carico del concessionario

che se li assume.

10) I lavori che il concessionario eseguirà durante il periodo della concessione rimarranno, al termine del rapporto, a totale beneficio del Comune, senza che il concessionario stesso abbia diritto a compenso alcuno, fermo restando il diritto del Comune di richiedere il ripristino stato, perché così per patti e non altrimenti. Il concessionario rinuncia altresì irrevocabilmente ad ogni indennizzo o diritto eventualmente spettante ai sensi del codice civile ed ai sensi del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche, in relazione alle opere realizzate sull'immobile. Il concessionario sarà altresì tenuto alla piena rilevazione del Comune da ogni responsabilità, sia civile che penale, in dipendenza di tali lavori.

11) Il Comune di Firenze potrà in ogni momento, salvo preavviso, ispezionare o far ispezionare i locali.

12) Il concessionario esonera espressamente il concedente da ogni responsabilità per danni a persone o cose derivanti dall'esecuzione di lavori, da guasti, da furti e da qualsiasi altra causa, nonché da fatti di terzi.

13) Per quanto riguarda gli oneri relativi alle utenze, si rimanda a quanto previsto nella relazione tecnica descrittiva allegata all' Avviso pubblico.

Gli oneri relativi all'impianto centralizzato di riscaldamento/raffreddamento saranno ripartiti sulla base di tabelle millesimali e pertanto il concessionario sarà tenuto a corrispondere agli aventi diritto la propria quota parte dei consumi.

14) Al termine o alla revoca della concessione l'immobile dovrà essere restituito perfettamente conservato.

15) Il concessionario produce, polizza assicurativa _____ di Euro 500.000,00 a garanzia della effettuazione dei lavori previsti nella relazione tecnica descrittiva del relativo Lotto e di eventuali danni a persone o cose (compreso l'immobile oggetto di concessione)

derivanti dall'esecuzione dei lavori stessi.

A garanzia degli altri obblighi derivanti dal presente atto e prima della stipulazione del medesimo il concessionario:

- ha effettuato alla Direzione Provinciale Servizi Vari di Firenze del Ministero delle Finanze il deposito cauzionale, pari a tre mensilità del canone di concessione.

Tale somma sarà gestita in conformità a quanto stabilito dalla L. 720/84 e dal D.M.

– Economia e Finanze del 23.6.2009 e sarà rimborsata al conduttore (comprensiva degli interessi maturati nella misura stabilita dagli appositi decreti ministeriali) solo quando sarà completamente definito, liquidato ed estinto ogni rapporto sorto o che possa sorgere in dipendenza del presente atto.

Nell'ipotesi di inadempimento ad uno o più obblighi contrattuali, il Comune di Firenze è autorizzato espressamente, fino da ora, dal concessionario che acconsente, a procedere direttamente all'incameramento del deposito di cui sopra, oltre agli interessi maturati sullo stesso. Detto incameramento potrà avvenire solo previa richiesta di adempimento della prestazione da parte del concedente, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento.

(oppure)

- ha prestato fideiussione bancaria, rilasciata da aziende di credito autorizzate ai sensi del Titolo II del D.lgs. 385/93 ovvero da imprese autorizzate all'esercizio di attività bancarie.

16) Per quanto non previsto dal presente atto, le parti si richiamano alle disposizioni di legge ed alle norme vigenti in materia di concessioni.

Sono richiamate altresì integralmente le prescrizioni contenute nell'avviso pubblico approvato con determinazione dirigenziale n. _____, e nella relazione tecnica descrittiva allegata all'Avviso pubblico, il cui mancato rispetto è da intendersi come inadempimento contrattuale.

17) Le spese per la stipula del presente atto e tutte quelle consequenziali all'atto stesso sono a carico del concessionario che se le assume. Le spese inerenti la stipulazione dell'atto nonché l'importo inerente all'imposta di registro per l'intera durata della concessione, sono state versate dal concessionario prima della sottoscrizione del presente atto. Si dà atto che la presente scrittura, in relazione al disposto del D.P.R. 26.4.86 n. 131, è **sottoposta a registrazione.**

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Il concedente

Il concessionario

A norma degli artt. 1341 e 1342 c.c. dichiaro di approvare specificamente ed accettare espressamente le clausole contenute nei punti:

- 2 – compensi, rimborsi o indennità;
- 3 – ammontare canone, interessi moratori, costituzione in mora e aggiornamento ISTAT automatico;
- 4 – revoca della concessione e indennizzo;
- 5 – inadempimento contrattuale e revoca;
- 6 - uso dell'immobile e obbligo di rilascio;
- 7 – divieto di cessione e sub-concessione – eccezioni;
- 8 – obblighi inerenti i lavori e uso specifico dell'immobile;
- 9 – manutenzione del bene;
- 10) opere eseguite nel corso del rapporto;
- 11) diritto di ispezionare i locali;
- 12) responsabilità per danni a persone e cose;
- 15) – incameramento deposito cauzionale e interessi applicabili,
- 16) normativa richiamata;
- 17) spese contrattuali.

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Il concessionario

Data
