

Ministero della Cultura

Parco Archeologico di Pompei

Atto aggiuntivo al Contratto rep. N. 100 del 7.9.2022 per l'affidamento in concessione dei servizi di ristorazione e caffetteria presso il Parco Archeologico di Pompei per il Ministero della Cultura (CIG 8969250B3D).

tra

il **Parco Archeologico di Pompei**, rappresentato ai fini del presente atto dal Dott. Gabriel Johannes Zuchriegel, nato a Weingarten (Germania), il 24/06/1981, che interviene ed agisce in rappresentanza dello stesso nella sua qualità di Direttore Generale, ed elettivamente domiciliato ai fini del presente Contratto in Pompei, Via Plinio n. 26, (nel seguito, per brevità, anche **“Concedente”**)

e

la Società **CIRFOOD S.C.**, con sede legale in Reggio Emilia, Via Nobel n. 19, (Cod. Fisc e P.IVA 00464110352 Registro Imprese n. 00464110352 - C.C.I.A.A. di Reggio Emilia n. 132738), in persona del dott. Marcello Leonardi, nato a Modena il 16/04/1971, giusta procura speciale a rogito del Notaio Antonio Caranci di Reggio Emilia del 09/02/2021 (rep. 50996 – racc. 18537), domiciliato per la carica presso la sede sociale, (di seguito per brevità anche **“Impresa”** o **“Concessionario”**)

(nel seguito per brevità congiuntamente Concedente e Concessionario, anche le **“Parti”**)

PREMESSO CHE

- ai sensi dell'art. 117, commi 1 e 2, del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 recante “Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137” (“Codice dei Beni Culturali”), negli istituti e nei luoghi della cultura indicati all'art. 101 del

medesimo Codice, possono essere istituiti servizi di assistenza culturale e di ospitalità per il pubblico, tra cui rientrano, tra gli altri, i servizi di caffetteria e di ristorazione;

- l'art. 117, comma 4, del Codice dei Beni Culturali, dispone che la gestione dei servizi medesimi è attuata nelle forme previste dall'articolo 115, tra cui rientra l'affidamento in concessione a soggetti terzi selezionati mediante procedure ad evidenza pubblica;
- ai sensi dell'art. 16, comma 1, del D.L. 19 giugno 2015, n. 78, convertito con modificazioni dalla Legge 6 agosto 2015, n. 125, al fine di accelerare l'avvio e lo svolgimento delle procedure di gara per l'affidamento in concessione dei servizi di cui all'articolo 117 del Codice dei Beni Culturali presso gli istituti e luoghi della cultura di appartenenza pubblica, nonché allo scopo di razionalizzare la spesa pubblica, le amministrazioni aggiudicatrici possono avvalersi di Consip S.p.A., anche quale centrale di committenza, per lo svolgimento delle relative procedure e sulla base di apposite convenzioni;
- in data 23 dicembre 2015 Consip S.p.A. ed il Ministero della Cultura hanno stipulato un disciplinare per lo svolgimento di attività di supporto in tema di acquisizione di beni e servizi e procedure per l'affidamento delle concessioni di servizi ai sensi dell'art. 117 del Codice dei Beni Culturali. Detto Disciplinare è stato oggetto di proroga, in data 11.06.2019, e successivamente rinnovato il 21.07.2020;
- su tali premesse, Consip S.p.A. ha provveduto allo svolgimento di tutte le attività connesse all'espletamento della procedura di acquisizione dei servizi di ristorazione e caffetteria presso il Parco Archeologico di Pompei fino all'aggiudicazione definitiva degli stessi;
- in particolare, è risultata aggiudicataria della procedura di gara la CIRFOOD S.C., con sede legale in Reggio Emilia, Via Nobel n. 19, (Cod. Fisc e P.IVA 00464110352) cui sono

stati affidati i servizi di ristorazione e caffetteria presso il Parco Archeologico di Pompei per la durata di 84 mesi;

- la concessione è stata formalizzata con contratto di concessione rep. 100 del 07.09.2022;
- il Concessionario, in conformità all'Offerta Economica presentata in sede di gara, a partire

dalla data di avvio dei servizi è tenuto a versare alla Concedente:

- a) un canone fisso annuo di importo pari ad euro 220.000;
- b) una royalty pari al 12% sui ricavi annui delle vendite e delle prestazioni derivanti dai servizi di caffetteria e ristorazione fino al raggiungimento della soglia dei 3.000.000€ di fatturato annuo al netto di IVA;
- c) una royalty pari al 6 % sui ricavi annui delle vendite e delle prestazioni derivanti dai servizi di caffetteria e ristorazione oltre la soglia dei 3.000.000€ di fatturato annuo al netto di IVA;
- d) una royalty pari al 10% sui ricavi annui delle vendite e delle prestazioni al netto di IVA derivanti dall'eventuale organizzazione di eventi;

- i luoghi di esecuzione dei servizi oggetto del contratto di concessione sono situati all'interno dell'Area Archeologica degli Scavi di Pompei e, precisamente, in due distinti locali situati uno (Casina dell'Aquila) nella Regio IX insula I con ingresso pedonale su via dell'Abbondanza 7, l'altro (caffetteria) nella Regio VII, Insula 5, Civici 13 e 19, adiacente al Foro di Pompei;

- in virtù di quanto previsto all'art. 3, punto 5, del contratto di concessione, la consegna dei locali e, conseguentemente, l'avvio dei servizi è subordinato alla conclusione, da parte dell'Amministrazione, dei lavori edili e impiantistici di adeguamento dei locali medesimi;

- per motivi organizzativi e legati alle difficoltà di gestione dei carichi di lavoro da parte

della amministrazione concedente, si è avuto un ritardo nella predisposizione della documentazione necessaria a dare avvio alla procedura di gara per l'affidamento dei predetti lavori e, pertanto, il completamento dei medesimi lavori è previsto non prima del mese di luglio 2023;

- è interesse del Parco archeologico garantire che i propri visitatori possano fruire senza soluzione di continuità dei servizi di ristorazione e di caffetteria,
- secondo quanto previsto nel Progetto esecutivo i lavori da realizzare nei locali degli edifici "Casina dell'Aquila" e "Caffetteria", destinati alla erogazione dei servizi in esame, sono tra loro indipendenti e consecutivi e il loro completamento è previsto, rispettivamente, non prima del 31 maggio e del 31 luglio 2023;
- in attesa del completamento dei lavori di adeguamento di "Casina dell'Aquila" e, quindi, dell'avvio di quelli previsti per la "Caffetteria", le condizioni e l'attuale allestimento dei locali di quest'ultimo edificio consentirebbero a CIRFOOD. di dare avvio al servizio di ristorazione in continuità con il precedente Concessionario;
- in virtù del cronoprogramma dei lavori, allorquando sarà necessario dare avvio agli interventi e alle opere previste per l'edificio "Caffetteria", i locali di "Casina dell'Aquila" saranno già consegnati all'attuale Concessionario;
- sussistono quindi le condizioni per poter effettuare, mediante una modifica del contratto ex art. 175 d.lgs. 50/2016, una consegna dei servizi modulata in due diverse fasi, coincidenti con il completamento dei lavori di adeguamento dei due edifici ad essi destinati, atteso che tale soluzione soddisfa l'esigenza del Parco archeologico di garantire ai visitatori la continua fruizione dei servizi medesimi;
- CIRFOOD. ha manifestato la propria disponibilità ad accettare una consegna parziale dei

servizi fino al completamento dei lavori con le modalità innanzi illustrate, purché tale consegna parziale non incida negativamente sulla durata della Concessione così come originariamente prevista negli atti di gara;

- alla luce di quanto sopra con nota prot. 1072/ML del 19.10.2022, acquisita agli atti del Parco Archeologico prot. 11488 del 20.10.2022 CIRFOOD. ha rappresentato che:

- a) l'incidenza del canone concessorio di euro 220.000,00 sui ricavi stimati relativi al primo anno di esercizio complessivo pari a 5.046.533,80 è di circa il 4,4%;
- b) dal proprio Piano Economico Finanziario (PEF) si evince che la "Caffetteria", con annesso uso della terrazza e dell'allestimento della sala self-service, nonché delle infrastrutture tecniche per la realizzazione della tavola calda, produce ricavi pari ad euro 1.834.560,00;
- c) l'incidenza pertanto del 4,4% su tale stima di ricavi determinerebbe il valore del canone concessorio annuo per tale parte di servizio pari a circa euro 80.000,00;
- d) allo stesso modo, il canone annuo relativo al servizio da realizzarsi presso la struttura di Casina dell'Aquila con chioschi annessi ammonterebbe a circa euro 140.000,00;
- e) la "Caffetteria", nelle condizioni e nell'allestimento di fatto attuali affidati all'operatore economico uscente, non sono equiparabili a quelli definitivi di progetto, quali pre-requisito per la stima dei ricavi indicati nel proprio Piano economico finanziario (PEF) non potendo beneficiare essa CIRFOOD della saletta e della terrazza attrezzata, con la conseguente perdita di 140 posti a sedere per almeno 4 turni, ovvero con l'impossibilità per gli utenti di poter sostare nei locali per consumare piatti caldi e freddi;

- f) il servizio provvisorio consisterebbe pertanto in un'offerta limitata a gastronomia fredda e caffetteria da asporto/banco;
- g) inoltre, le attrezzature e lo stato dei luoghi non garantirebbero funzionalità e ottimizzazioni diversamente previste nel progetto tecnico proposto in sede di gara;
- h) l'impatto di tale limitazione del servizio, mediante una stima prudenziale, produrrebbe una riduzione dei ricavi attesi di almeno il 30%, anche in virtù del ridimensionamento del valore dello scontrino medio, ricalcolato sul mero servizio bar/caffetteria, tavola fredda.
- CIRFOOD in virtù delle suddette osservazioni, ha proposto di ridurre del 30% l'importo del canone di concessione relativo alla gestione provvisoria della "Caffetteria", per un valore di complessivi euro 56.000,00 annui;
 - Del pari CIRFOOD., nella nota innanzi richiamata, ha, altresì, dichiarato che la futura consegna di "Casina dell'Aquila" ed i relativi chioschi, seppure rappresenti una consegna parziale degli spazi complessivi, consentirà comunque ad essa CIRFOOD di eseguire il servizio senza particolari limitazioni e che, pertanto, è disponibile a corrispondere per intero il canone annuo pari ad euro 140.000,00;
 - la proposta di rimodulazione del canone formulata da CIRFOOD con nota prot. 1072/ML del 19.10.2022, acquisita agli atti prot. 11488 del 20.10.2022 è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione del Parco Archeologico di Pompei con delibera del 26.10.2022;
 - Con decreto n. 271 del 30.11.2022 il Parco Archeologico di Pompei ha autorizzato la modifica contrattuale ex art. 175 d.lgs. 50/2016 e ha approvato i termini e le condizioni di

cui al presente atto aggiuntivo;

Tutto ciò premesso, tra le parti come in epigrafe rappresentate e domiciliate, si conviene e si stipula quanto segue.

ARTICOLO 1 - VALORE DELLE PREMESSE

Le premesse di cui al presente atto aggiuntivo, gli allegati, gli atti e i documenti ivi richiamati, ancorché non materialmente allegati, costituiscono parte integrante e sostanziale del medesimo.

ARTICOLO 2 - OGGETTO

2.1 Il presente atto aggiuntivo disciplina le condizioni contrattuali che regolano la modifica del contratto di *“concessione dei servizi di ristorazione e caffetteria presso il Parco Archeologico di Pompei per il Ministero della Cultura”* (CIG 8969250B3D) rep. n. 100 del 07.09.2022.

2.2 In particolare, si stabilisce che, alla luce di quanto in premessa con particolare riferimento alla consegna dei locali, la durata della concessione, così come individuata all'art. 4 del Contratto n. 100 del 7.9.2022, si intende aumentata di complessivi dodici mesi, durante i quali la concessionaria CIRFOOD svolgerà il servizio di caffetteria e ristorazione in *“modalità temporanea e parziale”* così come meglio descritta al successivo articolo 3.

2.3 Il periodo di dodici mesi di cui al periodo precedente è così suddiviso:

- 1)** 8 mesi, durante i quali la Concessionaria svolgerà il servizio di cui al successivo art. 3 nella sola struttura denominata Caffetteria, collocata nella Regio VII, Insula 5, Civici 13 e 19, adiacente al Foro di Pompei (d'ora in avanti *“Prima Fase”*);
- 2)** 4 mesi, durante i quali la Concessionaria svolgerà il servizio di cui al successivo art. 3

nella sola struttura denominata Casina dell'Aquila e aree annesse, collocata nella Regio IX insula I, con ingresso pedonale su via dell'Abbondanza 7 (d'ora in avanti "*Seconda Fase*").

2.4 Il termine di dodici mesi di cui al presente articolo decorre dalla redazione del verbale di consegna dei locali Caffetteria.

2.5 La Prima Fase si considererà conclusa entro il termine di mesi otto dalla consegna al Concessionario dei locali Caffetteria. Entro il medesimo termine sarà disposto l'avvio delle attività da parte del Concessionario nei locali di Casina dell'Aquila e la contestuale riconsegna al Parco, da parte di CIRFOOD, dei locali Caffetteria al fine della esecuzione dei lavori edili e impiantistici di adeguamento ivi previsti. Il termine di otto mesi in cui si articola la Prima Fase si intende comprensivo del termine di sessanta giorni previsto dall'art. 3.7 del Contratto rep. N. 100 del 7.9.2022 ai fini dell'allestimento dei locali di Casina dell'Aquila da parte del Concessionario.

2.6 La Seconda Fase si considererà conclusa entro il termine di mesi quattro dall'avvio delle attività nei locali di Casina dell'Aquila. Entro il medesimo termine sarà disposto il regolare e integrale avvio delle attività da parte del Concessionario in conformità a tutto quanto previsto dal Contratto Rep. N. 100 del 7.9.2022. Il termine di quattro mesi in cui si articola la Seconda Fase si intende comprensivo del termine di sessanta giorni previsto dall'art. 3.7 del contratto di concessione rep. N. 100 del 7.9.2022 ai fini dell'allestimento dei locali Caffetteria da parte del Concessionario.

2.7 Le Parti stabiliscono che quella di dodici mesi deve intendersi durata massima della modifica contrattuale e che, pertanto, la durata di Prima e/o Seconda Fase si considereranno ridotte nella misura in cui il Parco Archeologico di Pompei sia in grado di consegnare i locali al

Concessionario anche prima dei termini di cui al precedente punto 2.3.

ARTICOLO 3 – TERMINI E MODALITÀ DI EROGAZIONE DEL SERVIZIO

3.1 Con la sottoscrizione del presente atto aggiuntivo, il Concessionario si impegna a svolgere il servizio di caffetteria e ristorazione in *“modalità temporanea e parziale”* nel rispetto di tutti i termini, le modalità, le condizioni, i divieti e gli obblighi previsti dal Capitolato tecnico, dall'Offerta tecnica e dal Contratto Rep. n. 100 del 7.9.2022 fatte salve le seguenti precisazioni.

- **Prima Fase:** In parziale modifica del contratto di concessione, durante la Prima Fase, l'offerta gastronomica dovrà considerarsi limitata alla gastronomia fredda e caffetteria da asporto/banco. Si considereranno, del pari, sospesi gli obblighi di allestimento del locale Caffetteria così come previsti da Contratto rep. n. 100 del 7.9.2022, ivi compresi quelli afferenti alla implementazione informatizzata del servizio, all'integrazione di figure professionali diverse da quelle strettamente necessarie per la gestione del servizio di bar, caffetteria, gastronomia fredda, nonché alle attività non realizzabili a causa dell'indisponibilità di porzione di spazi e/o conseguenti alla mancata attivazione di tutti i servizi per i motivi di cui sopra.

- **Seconda Fase:** Durante la Seconda Fase il Concessionario svolgerà il servizio nel rispetto di tutti i termini, le modalità, le condizioni, i divieti e gli obblighi previsti dal Capitolato tecnico, dall'Offerta tecnica e dal Contratto Rep. n. 100 del 7.9.2022 con esclusione degli impegni ed obblighi riferibili alle attività da svolgersi presso i locali *“Caffetteria”*.

3.2 Con la conclusione della Seconda Fase, si applicherà integralmente la disciplina negoziale di cui al contratto di concessione rep. N. 100 del 7.9.2022.

ARTICOLO 4 – LOCALI E ALLESTIMENTO

4.1 Il Concessionario dichiara di aver preso visione dei locali ove dovrà svolgersi il servizio di cui al presente atto aggiuntivo e di ritenerli adeguati e idonei allo svolgimento del servizio medesimo.

4.2 Del pari il Concessionario, preso atto che l'attuale gestore del servizio riconsegnerà i locali completi di arredi e attrezzature – divenuti di proprietà del Concedente e di cui si allega elenco dettagliato - si impegna a fornire stoviglie, posateria e ogni altra apparecchiatura mobile necessaria per lo svolgimento del servizio in modalità temporanea e parziale secondo quanto precisato al precedente art. 3.

ARTICOLO 5 – CANONE DI CONCESSIONE

5.1 Durante il periodo di efficacia del presente atto aggiuntivo, il canone di concessione è così determinato:

- **Prima Fase:** € 4.666,00 per mese;
- **Seconda Fase:** € 11.666,00 per mese;

5.2 Restano comunque dovuti gli importi a titolo di *royalties* così come previsti all'art. 7 del contratto di concessione n. 100 del 7.9.2022;

5.3 I canoni di concessione di cui al precedente art. 5.1 saranno corrisposti con cadenza mensile, entro il giorno 20 di ciascun mese. Restano invariate le modalità di pagamento delle *royalties* così come previste all'art. 7 del Contratto di Concessione n. 100 del 7.9.2022.

5.4 Con la consegna dei locali dei locali di Caffetteria all'esito del completamento dei lavori edili e di adeguamento ivi previsti il Canone di Concessione si considererà dovuto nella intera misura prevista dall'art. 7 del contratto di concessione n. 100 del 7.9.2022 nei termini e nelle

forme ivi disciplinate.

ARTICOLO 6 – EFFICACIA DEL PRESENTE ATTO AGGIUNTIVO

6.1 Il presente atto è efficace a far data dalla sua sottoscrizione.

6.2 Fatto salvo quanto previsto dagli articoli precedenti, non è disposta alcuna ulteriore modifica ai patti, le condizioni i termini, le modalità, i divieti e gli obblighi previsti dal Capitolato tecnico, dall'Offerta tecnica e dal Contratto Rep. n. 100 del 7.9.2022 in uno ai relativi allegati, che qui si intendono integralmente richiamati e confermati.

ARTICOLO 7 - DISPOSIZIONI FINALI

Sono a carico del Concessionario tutti gli oneri tributari e le spese contrattuali ivi comprese quelle previste dalla normativa vigente relative all'assolvimento dell'imposta di bollo.

Pompei, lì, data della firma digitale

Parco Archeologico di Pompei

Gabriel Zuchtriegel

CIRFOOD Soc. Coop.

Marcello Leonardi

POMPEI TERME DEL FORO

Attrezzature ed arredi presenti sul PDV

Ufficio Direzione		
	Porta in ferro per deposito Tabacchi	
Sala vendite	Open chiller bibite ISA	
	Scaffale patatine	
Zona lavaggio	Lavapentole	
	Mobile neutro ad ante	
	Lavello	
	N 2 Frigo temp positiva ISA 700lt 4 e 3	
	Armadio detersivi	
	Scaffale in acciaio 1 m	
Pizzeria	Banco Pizzeria completo di vetrine espositive e zona casse ml 12,00	
	Frigo temp positica ISA 700 la positivo n 5	
	Cuocipasta Angelo	
	Forno pizze due camere pietra refrattaia david	
	Banco Lievitatore 4 ante mt 2.50	
	Pressapizza	
	Tavolo di appoggio di Forno	
	Portateglie verticale	
	n° 3 frigo temperatura positiva ISA positivi 13, 14 , 9	
	Lavello	
	Tavolo in acciaio neutro 1 mt	
	Lavamani 40 cm	
	Banco Bar	
Banco bar completo di vetrina panini e retrobanco ml 7 + 7 ml		
Open chiller 70 cm		
Preparazione		
	Portateglie verticale	
	Frigo banco 2 porte positivo	
	N 2 Frigo temp positiva ISA 700 lt positivo 25, 24	
	N 2 Frigotemp negativa 700 lt 23, 26	
	Banco tar in acciaio 2 mt 27	
	Tavolo in acciaio neutro mt 1,20	
	Tavolo in acciaio con chiusa porte scorrevoli 1,50	
	Lavello	
	N 2 Armadi pensili in acciaio con porte scorrevoli da 2.50	
	Frigo open chiller bibite ISA	
Piano interrato	MI 16 scaffali in acciaio	
	Cella positiva 2 x 4	
	Cella negativa 7 x 2	
	Impianto di addolcimento acqua completo	
Impianti	Condizionamento sala 5 cassette Mitsubishi e 5 autonomi tipo Split	
	Montacarichi	
	Trattamento acqua addolcita	
	Macchina Aermec PDC - non funzionante ferma da anni - proprietà della Soprintendenza	