



COMUNE DI FISCAGLIA

(Provincia di Ferrara)

CONTRATTO DI CONCESSIONE D'USO ONEROSA DEI TERRENI E DEGLI EDIFICI CHE COMPONGONO L'EX "AZIENDA FANTE" SITA IN LOCALITA' MIGLIARO DI FISCAGLIA.

L'anno duemiladiciotto, il giorno _____ del mese di _____, nella Residenza Comunale di FISCAGLIA, tra i Sigg.ri:

1) Geom. Enrico Menini, nato a Ferrara il 19.02.1972, Responsabile del Servizio Lavori Pubblici e Patrimonio, il quale interviene in questo atto in nome e per conto del Comune di FISCAGLIA (C. F. 01912970389) giusto Decreto del Sindaco n. 26 del 29.12.2017;

2) _____, nato a _____ il _____, il quale interviene in questo atto nella sua qualità di legale rappresentante della _____, con sede in via _____ - C.F. _____;

PREMESSO

- che con Deliberazione G.M. n. 162 del 17.11.2016, esecutiva ai sensi di legge, avente per oggetto: "Recupero e valorizzazione Azienda Fante località Migliaro" e con Deliberazione G.M. n. 45 del 23.03.2017, esecutiva ai sensi di legge, venivano approvate le linee guida per l'esperimento della procedura ad evidenza pubblica per l'affidamento in regime di concessione d'uso onerosa dei terreni e degli edifici che compongono l'ex "Azienda Fante" di proprietà comunale e sita in località Migliaro;

- che con Deliberazione G.M. n. _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge, si procedeva all'aggiornamento di tali linee guida;
- che con Determinazione del Responsabile del Servizio n. _____ del _____, si procedeva all'approvazione dell'Avviso Pubblico per l'esperimento della procedura ad evidenza pubblica per l'affidamento in regime di concessione d'uso onerosa dei terreni e degli edifici che compongono l'ex "Azienda Fante" di proprietà comunale e sita in località Migliaro;
- che con Determinazione n. _____ del _____, si procedeva all'approvazione dei Verbali di Gara della procedura ad evidenza pubblica sopracitata, dando atto che la ditta _____, con sede in _____ via _____ - C.F. _____, risultava affidataria provvisoriamente nell'attesa del completamento della verifica dei requisiti generali e di capacità economico-finanziaria/tecnico-organizzativa, atti a garantire la capacità del concessionario a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- che con Determinazione n. _____ del _____, concluse le verifiche previste dalla legge, si procedeva all'affidamento definitivo in regime di concessione d'uso onerosa dei terreni e degli edifici che compongono l'ex "Azienda Fante" di proprietà comunale e sita in località Migliaro, a favore della ditta sopracitata;

Ciò premesso,

tra il Comune di FISCAGLIA e la ditta _____, con sede in via _____ - C.F. _____, si conviene e stipula quanto segue:

ART. 1 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. Il Comune di FISCAGLIA, come sopra rappresentato, cede l'uso e la gestione dei terreni e degli edifici che compongono l'ex "Azienda Fante" sito in località Migliaro - censiti al catasto come da allegato 1), alle

condizioni come presente da Contratto di Concessione d'uso, Avviso Pubblico, Capitolato Speciale e Progetto di Utilizzo e Valorizzazione presentato dal concessionario in sede di procedura di gara, che si intendono di seguito integralmente riportate, alla ditta _____, con sede in via _____ - C.F. _____, rappresentata in questo atto dal legale rappresentante Sig./Sig.ra _____.

ART. 2 - DURATA

1. La presente Convenzione d'uso onerosa avrà la durata di **anni 15 (quindici)** a decorrere dalla data di consegna dei terreni e degli edifici che compongono la citata "ex Azienda Fante", che avverrà con apposito verbale. La concessione decadrà di pieno diritto, senza necessità di alcuna comunicazione, preavviso o messa in mora da parte del Comune, alla sua scadenza naturale.
2. La durata del contratto potrà essere modificata esclusivamente attivando l'opzione di proroga prevista dal D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.. Tale proroga sarà limitata al tempo strettamente necessario alla conclusione delle procedure necessarie per l'individuazione di un nuovo contraente. In tal caso il Concessionario è tenuto all'esecuzione del contratto agli stessi patti e condizioni o più favorevoli per il Comune. Il contratto potrà essere prorogato per un termine massimo di giorni 180 (centottanta).

ART. 3 - PROGETTO DI UTILIZZO E VALORIZZAZIONE DEL BENE

Il Concessionario, a pena di risoluzione in danno del presente contratto, si impegna a sviluppare il "progetto di utilizzo e valorizzazione" presentato in sede di esperimento della gara, consapevole della disponibilità della mano d'opera necessaria per l'esecuzione contrattuale nonché della disponibilità di attrezzature adeguate all'entità e alla tipologia della concessione, delle proprie risorse e

valutato quanto comporta l'assunzione a carico del concessionario di tutti i rischi e maggiori oneri per eventuali imprevisti, come anche per fatti dell'uomo e per situazioni anomale di mercato, nonché l'applicazione, agli effetti della esecuzione del contratto di tutti i testi legislativi e regolamentari vigenti in materia.

2. Il Concessionario nella realizzazione del contratto dovrà attenersi scrupolosamente a quanto dichiarato nel "progetto di utilizzo e valorizzazione", mantenendo l'Amministrazione Comunale concedente aggiornata sullo stato di avanzamento del progetto, sul piano di coltivazione dei terreni (tecniche di coltivazione adottate, tipologia dei prodotti, piani di rotazione, indicazioni tecniche per le colture arboree da frutto e/o ortive, approvvigionamento e risparmio idrico, ecc...), sul programma di investimento fondiario per la riqualificazione degli immobili, sullo sviluppo di attività locali per la trasformazione del prodotto (rete di imprese, personale impiegato, canali di vendita, ecc...).

3. Il Concessionario, per l'intero periodo di durata della gestione, sarà obbligato ad effettuare la manutenzione ordinaria di tutti i beni immobili e di quelli mobili in dotazione alla stessa, beni che saranno identificati nel verbale di consistenza e di consegna che verrà redatto in contraddittorio con il Responsabile del Servizio LL.PP. e Patrimonio del Comune di Fiscaglia ed il Responsabile per l'esecuzione contrattuale che verrà nominato dal Concessionario.

4. Qualora il Concessionario nel corso della gestione ritenesse opportuno o necessario eseguire interventi di manutenzione straordinaria o di ampliamento della dotazione strutturale ed impiantistica finalizzati all'aumento e al miglioramento dell'offerta di servizi, dovrà ottenere la preventiva autorizzazione dal Comune;

5. Qualunque sia la consistenza degli interventi proposti, gli stessi non potranno comportare un prolungamento della durata della concessione;

6. Gli eventuali mutui che saranno stipulati dal Concessionario per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria non saranno garantiti da fideiussione da parte del Comune.

7. Il Concessionario sarà obbligato alla tenuta di appositi registri su cui annotare tutti gli interventi o lavori eseguiti durante la gestione e nel caso di opere a carattere straordinario dovrà rendicontarle attraverso adeguata documentazione contabile comprovante l'esecuzione degli stessi.

8. Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, da concordare con l'Amministrazione Comunale, il Concessionario dovrà procedere all'individuazione dell'esecutore nel rispetto dei requisiti di ordine generale, di idoneità professionale e qualificazione necessari per eseguire lavori pubblici, e previsti dal vigente codice degli Appalti e relativo Regolamento di attuazione (D.Lgs. 50/2016 e DPR 207/2010).

ART. 4 - CANONE DI CONCESSIONE

1. Il canone annuo da corrispondere a regime dal primo anno è stato stabilito in sede di procedura di gara ad evidenza pubblica in base all'offerta economica presentata dal concessionario e risulta pari ad €.

_____ = (_____/00) oltre IVA;

2. Tale canone annuo da corrispondere all'Amministrazione Comunale è stato ridotto in percentuale del 50% in rapporto diretto con la superficie destinata allo sviluppo del progetto di cui sopra secondo la seguente formula matematica:

$$C_{bac} = C_{off} - (S_{prog} / S_{tot} \times 50\% C_{off})$$

Dove:

C_{bac} = Canone Base Annuo Complessivo

C_{off} = Canone Offerto

S_{prog} = Superficie agricola destinata allo sviluppo del progetto

S_{tot} = Superficie agricola disponibile allo sviluppo del progetto totale

A partire dal secondo anno il canone sarà soggetto all'incremento annuo in misura pari al 100% della variazione accertata dall'ISTAT dei prezzi al consumo di famiglie, operai ed impiegati.

3. Detto canone dovrà essere corrisposto semestralmente, ovvero: rata n. 1 pari al 50% del canone annuo complessivo entro la data del 10 maggio di ogni anno, rata n. 2 pari al 50% rimanente dello stesso entro il giorno 10 novembre di ogni anno.

4. I pagamenti del canone annuo complessivo secondo le modalità del precedente comma, saranno compiuti a mezzo bonifico bancario e saranno accreditati sul conto corrente bancario indicato dal Concedente: BPER Banca - IBAN IT39F0538713004000003204241 intestato a Comune di Fiscaglia - Servizio Tesoreria, con causale: *Rata n. __, canone anno _____, concessione d'uso ex Azienda Fante.*

5. Il pagamento del canone e di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni della concessionaria qualunque ne sia il titolo.

6. Il mancato puntuale pagamento per qualunque causa anche di una sola rata del canone costituisce automaticamente "messa in mora" della concessionaria. Sulle somme dovute a titolo di canone o altro verranno conteggiati, dalle rispettive scadenze ed automaticamente addebitate alla concessionaria, gli interessi di mora ad un tasso pari al tasso di sconto ufficiale italiano maggiorato di quattro punti e delle eventuali spese sostenute da parte dell'amministrazione.

7. Nel caso di mancato pagamento del canone annuo complessivo per n. 3 rate consecutive il Concedente procederà alla risoluzione in danno del contratto, senza alcuna benché minima pretesa da parte del Concessionario. L'Amministrazione Comunale (Concedente) entro 30 (trenta) giorni dalla verificata e reiterata morosità avverte il Concessionario tramite raccomandata ingiungendo il pagamento delle somme spettanti entro e non oltre il termine di giorni 15 (quindici);

trascorso invano tale termine si procederà alla risoluzione contrattuale in danno.

Art. 5 - CORRISPETTIVI A FAVORE DEL CONCESSIONARIO

1. La controprestazione a favore del concessionario consiste nel diritto di introitare: proventi derivanti dall'attività agricola e/o di trasformazione del prodotto (fermo restando le dovute autorizzazioni all'esercizio che dovranno essere richieste ed ottenute tramite lo SUAP del Comune di Fiscaglia da parte del concessionario); proventi derivanti dalla vendita del prodotto; risorse derivanti da quote associative, sponsorizzazioni autonomamente acquisite.
2. A nessun titolo il Comune potrà essere ritenuto responsabile, diretto o in solido, per le predette obbligazioni.

Art. 6 - USO DEI BENI.

1. Al Concessionario è riconosciuto il diritto d'uso dei beni immobili e mobili, costituenti ed afferenti i terreni e gli edifici che compongono l'ex Azienda Fante sita in località Migliaro di Fiscaglia, come da verbale di consistenza e consegna di cui all'art. 3 comma 3) del presente contratto di concessione d'uso, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.
2. Il Concessionario dovrà utilizzare e far utilizzare in modo corretto il bene nel rispetto del presente articolato e dovrà osservare tutte le norme e le disposizioni di legge in materia, applicabili e compatibili con la natura dell'attività che andrà a svolgere.
3. Il Concessionario dovrà accollarsi tutte le spese di gestione e funzionamento dell'azienda, in particolare quelle riferite ai consumi energetici, volturando le utenze a proprio nome.
4. Il Concessionario dovrà gestire i terreni, attualmente condotti ad erba medica con sistema dell'agricoltura integrata, in base al "progetto di utilizzo e valorizzazione" presentato ed approvato dall'Amministrazione Comunale concedente e dovranno essere

restituiti la termine della durata della concessione agronomicamente preparati per l'avvio della successiva annata agraria.

5. Il Concessionario si impegna al termine della durata della concessione a restituire il bene valorizzato attraverso la realizzazione di investimenti sul patrimonio (edifici, impianti, ecc...) a titolo di miglioramento fondiario, specificati all'interno del "progetto di utilizzo e valorizzazione" più volte citato, presentato il sede di procedura di gara ed approvato dall'Amministrazione Comunale concedente.

6. Il Concessionario per tali investimenti realizzati sul patrimonio dell'ex Azienda Fante (terreni, edifici, impianti, ecc...) non potrà accampare nessun diritto di risarcimento o di riconoscimento della spesa sostenuta se non per ciò che riguarda solamente le agevolazioni previste nella costituzione del canone annuo complessivo come da art. 3 dell'Avviso Pubblico.

7. Tutte le opere autorizzate e realizzate dal Concessionario, durante il periodo di gestione, diventeranno di proprietà dell'Amministrazione Comunale solo alla scadenza del contratto.

8. Il Concessionario s'impegna a designare, sotto la propria responsabilità, il "responsabile del contratto" espressamente a ciò delegato, il cui nominativo sarà notificato all'Amministrazione Comunale all'atto della firma del contratto e, in caso di sua sostituzione, di darne preventiva comunicazione. Tra i compiti affidatigli, a titolo esemplificativo e non limitativo, rientrano tra l'altro i seguenti:

a) organizzare, programmare e dirigere l'azienda conformemente ai contenuti del presente contratto;

b) curare l'osservanza, sotto la sua responsabilità, di tutte le disposizioni di legge vigenti in materia di lavoro, di sicurezza sul lavoro e prevenzione degli infortuni, emanando disposizioni per l'esecuzione del contratto in condizioni sicure, vigilando altresì che le disposizioni vengano eseguite. Per le suddette funzioni provvederà a nominare le

figure previste nell'ambito del piano di sicurezza ed igiene del lavoro che dovrà predisporre in ottemperanza al D.Lgs. n. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni; ne attua le prescrizioni relative e sorveglianza che vengano scrupolosamente rispettate.

c) provvedere a tutte le incombenze, in generale, relative alla sorveglianza ed esecuzione del servizio, alla disciplina del personale ed al buon funzionamento delle attrezzature di qualsiasi genere.

9. Sono a carico del concessionario il personale addetto alla custodia, pulizia, funzionamento, gestione dell'ex Azienda Fante, sollevando l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità relativa ai rapporti fra il concessionario ed i propri collaboratori; saranno a tal proposito a carico del concessionario gli adempimenti relativi alla sicurezza e salute degli operatori, addetti, associati, utenti, ai sensi della legislazione vigente in materia (D.Lgs. 81/08) comprese le designazioni del personale addetto alla lotta antincendio (in possesso dell'attestato di idoneità tecnica per incarico di addetto antincendio), come richiesta dalla normativa vigente in materia; non ultimo la designazione del personale addetto "al primo soccorso" formato e certificato, come peraltro è obbligo rispetto a tutti i lavoratori ed addetti alla gestione per ciò che concerne l'ambito formativo richiesto dal D.Lgs. 81/2008.

10. Sono a carico del Concessionario tutte le verifiche periodiche ed i relativi adempimenti ed adeguamenti circa le strutture, gli edifici e gli impianti tecnologici di varia natura, previsti dalla normativa vigente in materia di sicurezza negli ambienti di lavoro e prevenzioni incendi.

Art. 7 - GARANZIE ASSICURATIVE

1. Il Concessionario assumerà ogni responsabilità per casi di infortunio o di danni arrecati a persone, cose od animali in dipendenza di fatti, mancanze, trascuratezze di qualsiasi tipo attinenti all'esecuzione degli adempimenti assunti.

2. Il Comune declina ogni e qualsiasi responsabilità e pretesa che nei suoi confronti potesse essere fatta valere per eventuali diritti di terzi in ordine all'esecuzione contratto in oggetto nel suo complesso ed in particolare per eventuali incidenti a persone o cose.

3. Il Concessionario, all'atto della sottoscrizione del contratto dovrà presentare la polizza assicurativa, prevista dall'art. 103, comma 7, del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., polizza che tenga indenne il Comune da tutti i rischi di esecuzione contrattuale da qualsiasi causa determinati salvo quelli derivanti azioni di terzi o cause di forza maggiore e che preveda anche una garanzia di responsabilità civile per danni a terzi sino alla data di scadenza del contratto stesso ed essere riferita almeno ai seguenti rischi inerenti lo svolgimento di tutte le prestazioni ed attività:

- contro gli infortuni che potrebbero colpire i fruitori e gli operatori e dai quali consegua decesso o invalidità temporanea o permanente;
- per responsabilità civile verso terzi, incluso il Comune, a copertura dei danni cagionati a terzi nel corso dell'attività.
- per l'assicurazione dei beni mobili ed immobili gestiti contro danneggiamenti, furti, incendi e da qualsiasi altro evento compresi gli eventi e le cause di cui agli articoli 1900 e 1906 del codice civile.

4. La mancata presentazione delle polizze comporterà la revoca dell'affidamento.

Art. 8 - GARANZIA FIDEIUSSORIA A TITOLO DI CAUZIONE DEFINITIVA

1. Il Concessionario, a norma delle vigenti disposizioni di legge (art. 103 D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.), ha costituito idonea cauzione definitiva mediante polizza fidejussoria, agli atti, nella misura del 10% dell'importo netto del contratto di concessione pari a n. 15 annualità del canone di cui all'art. 4 della presente, a copertura degli oneri per il

mancato od inesatto adempimento e cesserà con il termine della concessione stessa.

2. La garanzia è progressivamente svincolata a misura dell'avanzamento dell'esecuzione contrattuale, nel limite massimo dell'80% dell'iniziale importo garantito.

3. La garanzia, per il rimanente ammontare del 20%, cessa di avere effetto ed è svincolata automaticamente con il termine della concessione stessa.

Art. 9 - CESSAZIONE, REVOCA D'UFFICIO, RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO E SUBENTRO

1. Le fattispecie sono disciplinate dall'art. 176 del D.Lgs. n. 50/2016 a cui si rimanda per le rispettive obbligazioni.

2. Nella fattispecie descritta all'art. 4 comma 7) dove in caso di mancato pagamento del canone annuo complessivo per n. 3 rate consecutive il Concedente procederà alla risoluzione in danno del contratto, senza alcuna benché minima pretesa da parte del Concessionario.

3. Il Concessionario dichiara e riconosce che, in ogni caso, dovrà provvedere alla riconsegna al Comune dei terreni oggetto della concessione agronomicamente preparati per l'avvio della successiva annata agraria e degli edifici che compongono il comparto dell'azienda in buono stato di manutenzione e di efficienza.

4. Il Concessionario, con il fatto stesso di sottoscrivere il contratto, espressamente dichiara che tutte le clausole e condizioni previste nel Capitolato Speciale, nell'Avviso Pubblico e nel Progetto di Utilizzo e Valorizzazione, hanno carattere di necessità.

Si richiamano integralmente gli artt. 25 e 26 del Capitolato Speciale.

Art. 10 - CONTROVERSIE

1. Tutte le controversie che dovessero sorgere tra le Parti in ordine all'interpretazione, esecuzione, svolgimento del presente contratto

sono devolute alla competente Autorità Giudiziaria - Foro esclusivo di Ferrara.

Art. 11 - ELEZIONE DI DOMICILIO

1. Il Concessionario per l'espletamento del servizio in oggetto dovrà eleggere domicilio in Fiscaglia.

Art. 12 - TRATTAMENTO DATI PERSONALI

1. I dati richiesti sono necessari per ogni adempimento di contratto e delle norme di legge e non verranno diffusi né forniti a terzi non aventi titolo per entrare a conoscenza di tali dati ai sensi della normativa vigente. Il trattamento è effettuato anche tramite mezzi informatici ed è conservato presso gli archivi dell'Amministrazione Comunale di Fiscaglia.

2. Titolare del trattamento: COMUNE DI FISCAGLIA – nella persona del SINDACO Sabina Mucchi, domiciliata in p.zza XXV Aprile, 8 Loc. Migliaro – 44027 Fiscaglia (FE); responsabile del trattamento: Geom. Enrico Menini – Responsabile del Servizio LL.PP. e Patrimonio.

Art. 13 – CESSIONE CONTRATTUALE

1. Il contratto non può essere ceduto, a pena di nullità.

Art. 14 - RICHIAMO ALLE NORME LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI.

1. Si intendono espressamente richiamate e sottoscritte le norme legislative e le altre disposizioni vigenti in materia di concessione di beni immobili appartenenti al patrimonio pubblico, codice contratti, codice civile.

Art. 15 - SPESE DI CONTRATTO

1. Tutte le spese del presente contratto, inerenti e conseguenti (imposte, tasse, diritti di segreteria ecc.) sono a totale carico concessionario.

Art. 16 - CODICE DI COMPORTAMENTO DEI DIPENDENTI PUBBLICI.

1. Il Concessionario si impegna a rispettare quanto stabilito dal DPR n. 62 del 16 aprile 2013 in materia di “Codice di Comportamento dei dipendenti pubblici”, nello specifico a fornire attestazione a comprova che non sono stati stipulati contratti di lavoro subordinato o autonomo tra concessionario ed ex dipendente a decorrere dalla data di cessazione del rapporto tra Amministrazione ed ex dipendente, dichiarando altresì che è reso edotto di quanto contenuto del codice citato.

2. Che non sussistono, in riferimento agli obblighi derivanti da D.P.R. n. 62 del 16 aprile 2013 e relativamente al presente procedimento, situazioni di conflitto di interessi, anche potenziali, nei confronti del Responsabile del procedimento stesso;

3. Il mancato rispetto di tale adempimento è causa di risoluzione del contratto ed eventualmente motivo di applicazione dell’art. 14 DPR 62/2013.

Art. 17 - DOCUMENTI CHE FANNO PARTE DEL CONTRATTO.

1. Costituiscono parte integrante e sostanziale del contratto:

- a) l’Avviso Pubblico;
- b) il Capitolato Speciale;
- c) il Progetto di Utilizzo e Valorizzazione;

2. I documenti elencati al precedente comma 1 sono allegati al presente contratto.

Il presente contratto di Concessione d’uso oneroso verrà registrato solamente in caso d'uso.

Letto, approvato e sottoscritto in duplice copia:

Il Responsabile del Servizio:

Il Legale Rappresentante della ditta:



COMUNE DI FISCAGLIA

SEDE LEGALE Piazza XXV Aprile, 8 - Loc. Migliaro (FE) - 44027 - FISCAGLIA (FE)- P.I. 01912970389

SERVIZIO LAVORI PUBBLICI & PATRIMONIO

CAPITOLATO SPECIALE

**AFFIDAMENTO IN REGIME DI CONCESSIONE D'USO ONEROSA DEI TERRENI E
DEGLI EDIFICI CHE COMPONGONO L'EX "AZIENDA FANTE" SITA IN
LOCALITA' MIGLIARO DI FISCAGLIA
SECONDO I CRITERI DELL'OFFERTA ECONOMICAMENTE PIU' VANTAGGIOSA.**

Indice

- ART. 1 - Obiettivi dell'affidamento dell'ex Azienda Fante
 - ART. 2 - Oggetto dell'affidamento e consistenza complessiva del comparto
 - ART. 3 - Soggetti ammessi e requisiti di partecipazione
 - ART. 4 - Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria
 - ART. 5 - Offerta tecnica - Progetto di utilizzo e valorizzazione
 - ART. 6 - Modalità di esperimento della gara
 - ART. 7 - Valutazione
 - ART. 8 - Aggiudicazione
 - ART. 9 - Durata affidamento
 - ART. 10 - Canone annuo, cauzioni e fidejussioni
 - ART. 11 - Uso dei beni
 - ART. 12 - Interventi di miglioria e modifica del contratto durante il periodo di efficacia
 - ART. 13 - Assegnazione dei beni
 - ART. 14 - Personale impegnato nella gestione
 - ART. 15 - Tutela della salute e della sicurezza
 - ART. 16 - Responsabile di contratto e direttore dell'esecutore del contratto.
 - ART. 17 - Osservanza delle disposizioni di legge e dei regolamenti
 - ART. 18 - Obblighi del concessionario
 - ART. 19 - Piano economico-finanziario
 - ART. 20 - Rapporti economici
 - ART. 21 - Responsabilità del concessionario.
 - ART. 22 - Garanzie assicurative.
 - ART. 23 - Controllo e verifiche della gestione.
 - ART. 24 - Penali.
 - ART. 25 - Cessazione, revoca d'ufficio, risoluzione per inadempimento e subentro.
 - ART. 26 - Intervento sostitutivo e risoluzione del contratto.
 - ART. 27 - Continuità dell'attività in caso di controversie.
 - ART. 28 - Controversie.
 - ART. 29 - Elezione di domicilio.
 - ART. 30 - Trattamento dati personali.
 - ART. 31 - Proprietà dei dati relativi ai controlli e riservatezza.
 - ART. 32 - Rinvio ad altre norme.
- Appendice: Allegati REDAZIONE ANALISI TERRENO

Art. 1 – OBIETTIVI DELL’AFFIDAMENTO DELL’EX AZIENDA FANTE

L’Amministrazione Comunale di Fiscaglia (nel proseguo Comune) con l’affidamento in concessione d’uso onerosa a terzi (nel proseguo Concessionario) dei terreni e degli edifici che compongono l’ex Azienda Fante sita in località Migliaro di Fiscaglia (FE) di cui al successivo art. 2 si pone come obiettivo gestionale lo sviluppo e la promozione delle linee guida approvate con Deliberazione G.M. n. 45 del 23.03.2017, esecutiva, ovvero la valorizzazione del bene, non solamente in termine finanziari legati all’entrata del canone annuo di concessione d’uso onerosa, ma anche per quanto riguarda la “progettualità” rivolta a favorire la creazione di occupazione giovanile, di integrazione tra agricoltura e piccole/medie imprese, “start-up”, inclusione sociale; per tale motivo la scelta dell’applicazione dell’art. 95 del D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50, ovvero l’offerta economicamente più vantaggiosa come criterio di aggiudicazione della procedura ad evidenza pubblica permette di poter valutare in maniera ponderata la qualità e la valenza del “progetto” che ogni concorrente presenterà in sede d’offerta.

La gestione dell’ex Azienda Fante sarà, quindi, affidata alle capacità organizzative ed imprenditoriali del Concessionario che dovrà svilupparle perseguendo gli obiettivi posti dall’Amministrazione Comunale e sopracitati, attenendosi al “progetto di utilizzo e valorizzazione” del bene che presenterà in sede di esperimento della procedura ad evidenza pubblica.

In base al Decreto legislativo 18 aprile 2016 n. 50 (nel proseguo D.Lgs. 50/2016) il Concessionario, con il contratto, assumerà il «*rischio operativo*» ovvero il rischio legato alla gestione del patrimonio pubblico posto in concessione d’uso.

Art. 2 – OGGETTO DELL’AFFIDAMENTO E CONSISTENZA COMPLESSIVA DEL COMPARTO

La presente concessione ha per oggetto l’affidamento in concessione d’uso onerosa dei terreni, degli edifici, degli impianti tecnologici, dei beni mobili presenti e costituenti l’azienda agricola di proprietà comunale denominata per comodità di individuazione “Ex Azienda Fante”, come da allegato 1) al presente capitolato speciale “Redazione analisi terreno” redatta dal tecnico incaricato dal Comune di Fiscaglia e dalla quale è possibile desumere descrizione e caratteristiche principali.

Art. 3 – SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Sono ammessi a partecipare alla gara persone fisiche o giuridiche, singole o costituite in raggruppamenti temporanei o rete di impresa costituita come da normativa vigente in materia;

Nel caso di raggruppamenti temporanei non ancora costituiti l’offerta deve essere sottoscritta da tutti gli operatori economici che costituiranno i raggruppamenti e/o consorzi e contenere l’impegno che, in caso di aggiudicazione, gli stessi operatori conferiranno mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, da indicare in sede di gara.

A pena di esclusione è fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla gara in più di un raggruppamento temporaneo ovvero di partecipare alla gara in forma individuale qualora abbia partecipato alla gara medesima in raggruppamento o consorzio.

Non è ammessa la partecipazione alla gara di concorrenti per i quali sussistano le cause di esclusione di cui all’art. 80, del Codice.

I partecipanti non devono avere a proprio carico sentenze definitive di condanna, anche come pena accessoria, che determinino incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione ai sensi della normativa vigente in materia. Inoltre non devono trovarsi in stato di interdizione, inabilità o fallimento e non devono avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati ed infine non devono essere morosi ed avere in corso contenziosi con l’amministrazione concedente.

Art. 4 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

Ai fini del presente articolo, si intendono per:

- **"interventi di manutenzione ordinaria"**, gli interventi che riguardano lavori di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture di opere e beni mobili esistenti al momento dell'avvio della gestione, a mantenere in sicurezza e in piena efficienza le strutture e gli impianti tecnologici esistenti;

- **"interventi di manutenzione straordinaria"**, gli interventi che riguardano lavori necessari per rinnovare, sostituire o riparare parti, strutture, impianti, nonché la riqualificazione e ristrutturazione con adeguamento normativo di parte o dell'intero comparto immobiliare dell'azienda "ex Fante", comprensivo di bonifica ambientale, opere di miglioria ed efficientamento energetico, adeguamento normativo degli impianti tecnologici esistenti;

L'impianto di essenze arboree ed arbustive, di orticole, di floricoltura o di ogni altro manufatto per la coltivazione in serra o di carattere industriale e tutte le opere impiantistiche connesse alla realizzazione dei diversi piani di coltivazione, sono da considerarsi interventi propedeutici all'avvio dell'attività agricola e quindi non rientrano nella fattispecie del presente art. 4.

Il Concessionario, per l'intero periodo di durata della gestione, sarà obbligato ad effettuare la manutenzione ordinaria di tutti i beni immobili e di quelli mobili in dotazione, beni che saranno identificati nel verbale di consistenza e di consegna di cui al successivo art. 13.

In particolare, per i beni mobili, sarà possibile la loro sostituzione, con oneri a carico del Concessionario, nell'eventualità non risultassero riparabili ovvero non più conformi alle norme d'uso.

Il Concessionario sarà comunque obbligato ad effettuare un costante monitoraggio per verificare lo stato del patrimonio in oggetto, verifica che dovrà comprendere gli elementi strutturali, quelli murari, le finiture e gli infissi, gli impianti, le attrezzature, le aree ed i servizi esterni e ogni altro bene che sarà indicato.

Qualora il Concessionario nel corso della gestione, oltre agli interventi di cui al precedente paragrafo a), ritenesse opportuno o necessario eseguire interventi di manutenzione straordinaria o di ampliamento della dotazione strutturale ed impiantistica finalizzati all'aumento e al miglioramento dell'offerta di servizi, dovrà ottenere la preventiva autorizzazione dal Comune.

Qualunque sia la consistenza degli interventi proposti, gli stessi non potranno comportare un prolungamento della durata della concessione.

Gli eventuali mutui che saranno stipulati dal Concessionario per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria non saranno garantiti da fideiussione da parte del Comune.

Il Concessionario sarà obbligato alla tenuta di appositi registri su cui annotare tutti gli interventi o lavori eseguiti durante la gestione.

Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, da concordare con l'Amministrazione Comunale, il Concessionario dovrà procedere all'individuazione dell'esecutore nel rispetto dei requisiti di ordine generale, di idoneità professionale e qualificazione necessari per eseguire lavori pubblici, e previsti dal vigente codice degli Appalti e relativo Regolamento di attuazione (D.Lgs. 50/2016 e DPR 207/2010).

Tutte le opere autorizzate e realizzate dal Concessionario, durante il periodo di gestione, diventeranno di proprietà del Comune solo alla scadenza del contratto.

Art. 5 - OFFERTA TECNICA - PROGETTO DI UTILIZZO E VALORIZZAZIONE

Il Concessionario in sede di esperimento della procedura ad evidenza pubblica per l'affidamento della concessione d'uso onerosa oggetto del presente Capitolato Speciale sarà tenuto a presentare un **"Progetto di Utilizzazione e Valorizzazione"** attraverso una relazione tecnico-agronomica redatta da un tecnico abilitato, che illustri la proposta di piano di coltivazione dei terreni in oggetto (tecniche di

coltivazione adottate, tipologia dei prodotti, piani di rotazione, indicazioni tecniche per le colture arboree da frutto e/o ortive, approvvigionamento e risparmio idrico come da Deliberazione Regione Emilia Romagna, ecc...) illustrando la scelta di colture e modalità di irrigazione congrue ai problemi di approvvigionamento di acqua legati ai cambiamenti climatici in atto. Dovrà essere esplicitato se e su quali superfici si intende eseguire coltivazioni biologiche, e su quali prodotti. Allo stesso modo andranno esplicitati i canali di vendita previsti. Il candidato continuerà descrivendo in modo dettagliato le modalità di sviluppo del progetto di utilizzazione e valorizzazione del bene anche in termini di "progettualità" rivolta a favorire la creazione di occupazione giovanile, di integrazione tra agricoltura-piccole imprese-inclusione sociale, rete di impresa locale, che si intende svolgere nell'arco della durata della concessione anche mediante un cronoprogramma (tempistica per la realizzazione degli interventi in progetto) delle stesse attività, e comprendente una stima di massima dei costi da sostenere per gli interventi e gli investimenti da realizzare.

Art. 6 - MODALITA' DI ESPERIMENTO DELLA GARA.

L'esperimento della procedura ad evidenza pubblica per l'affidamento della concessione d'uso oggetto del presente Capitolato Speciale si svolgerà con le seguenti modalità: (tutti gli atti riguardanti la gara, dall'apertura dei plichi fino alla redazione della graduatoria finale da sottoporre all'approvazione dell'organo competente, saranno effettuati dalla Commissione appositamente nominata dopo la scadenza del termine fissato ai concorrenti per la presentazione delle offerte, secondo i criteri e le modalità fissate dall'art. 77 del D.Lgs. 50/2016)

In seduta pubblica la Commissione verificherà:

- L'integrità dei plichi pervenuti;
- La presenza delle tre buste A), B) e C) all'interno del plico di invio;
- Procederà all'apertura della busta A "Domanda di partecipazione e documentazione amministrativa" verificando la regolarità, la completezza e l'adeguatezza della documentazione prodotta, ovvero:

1. **Domanda di partecipazione** al bando, utilizzando l'allegato 3, parte integrante e sostanziale dell'Avviso Pubblico, contenente le generalità complete del richiedente, la richiesta di ammissione a partecipare, la dichiarazione di presa visione dei beni, le dichiarazioni relative ai requisiti di partecipazione (art. 80 D.Lgs. 18 Aprile 2016 n. 50), le dichiarazioni di impegno alla realizzazione ed all'assunzione di ogni onere concernente quanto indicato nel Progetto di utilizzazione e valorizzazione redatto, nonché al rispetto di quanto previsto e stabilito nel presente bando e nello schema di concessione;
2. **Attestazione di presa visione dei beni oggetto della concessione.** La dichiarazione di avvenuto sopralluogo dovrà essere sottoscritta per convalida da uno dei funzionari incaricati del Servizio Tecnico del Comune di Fiscaglia (FE) – Servizio LL.PP. e Patrimonio - p.zza Garibaldi, 1 Loc. Massa Fiscaglia – 44027 Fiscaglia (FE) – tel. 0533-654150 (allegato 4, parte integrante e sostanziale del presente avviso).
3. **Copia fotostatica di documento di identità** valido del richiedente;
4. **Cauzione provvisoria** a garanzia dell'offerta prevista dall'art. 93 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., da prestare anche mediante fideiussione bancaria o assicurativa, **pari al 2% dell'importo del canone annuale posto a base d'asta calcolato sull'intero periodo contrattuale, quindi pari ad €. 24.375,00=.**

Si applica l'art. 93, comma 7, del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. In caso di possesso della certificazione di qualità l'importo da garantire può essere pari ad €. 12.187,50=.

Tale cauzione dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- prevedere l'operatività entro 15 giorni a semplice richiesta della stazione appaltante;
- avere validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

Si evidenzia che: la cauzione provvisoria deve essere accompagnata dall'impegno del fideiussore a rilasciare la garanzia a prima richiesta per l'esatto adempimento degli obblighi contrattuali, qualora l'offerente risultasse aggiudicatario;

5. Autodichiarazione sottoscritta in conformità alle disposizioni del D.P.R. n. 445/2000 concernente la **Dichiarazione sostitutiva del Certificato Generale del Casellario Giudiziale e certificato dei carichi pendenti**, del legale rappresentante e dei consiglieri (ove presenti per statuto) attestante l'inesistenza di sentenze definitive passate in giudicato per le quali il giudice ha disposto il beneficio della "non menzione" o di sentenze di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del c.p.p..

L'omissione della firma del documento di cui al punto 1 e il mancato inserimento dei documenti di cui punti 2 e 3 saranno causa di esclusione.

- Procederà all'apertura della busta B "Progetto Utilizzazione e Valorizzazione", solo per verificare la presenza del progetto, ovvero:

1. **"Progetto di Utilizzazione e Valorizzazione"** come da art. 5 del presente Capitolato Speciale.

Il progetto, **pena esclusione**, dovrà essere obbligatoriamente firmato dal soggetto proponente.

In detta busta dovranno essere inoltre prodotte le **dichiarazioni debitamente firmate o la documentazione inerente il requisito per l'eventuale assegnazione del punteggio di cui al punto 8 B) "Tipologia di soggetto"**.

In successiva seduta riservata la Commissione procederà:

- alla valutazione del "Progetto di Utilizzazione e Valorizzazione" assegnando i punteggi secondo i criteri di cui al successivo punto A) del paragrafo "Valutazione" – art. 7 del presente C.S.;
- all'assegnazione dei punteggi per la "Tipologia di soggetto proponente" secondo i criteri di cui al successivo punto B) del paragrafo "Valutazione" – art. 7 del presente C.S.;

Successivamente, con seduta pubblica, la Commissione procederà, dopo la lettura dei punteggi assegnanti per ogni partecipante al "Progetto" ed alla "Tipologia del soggetto proponente", all'apertura della busta C) "Offerta economica", assegnando i punti secondo quanto indicato al punto C) del paragrafo "Valutazione" e predisponendo quindi la relativa graduatoria.

Alle sedute pubbliche è ammessa la presenza dei richiedenti; in caso di persone giuridiche tramite legale rappresentante o suo delegato che verrà identificato dalla Commissione prima dell'inizio della seduta.

La Commissione di gara, accertata la ammissibilità e regolarità formale delle singole offerte, procederà quindi alla determinazione della graduatoria finale per la definitiva approvazione. L'aggiudicazione sarà operante solo dopo l'approvazione, mediante proprio atto, da parte del Responsabile del Servizio Lavori Pubblici e Patrimonio a seguito della verifica dei requisiti e di quanto dichiarato dal candidato in sede documentale.

L'Amministrazione Comunale di Fiscaglia, qualora nessun progetto di utilizzazione e valorizzazione raggiunga, a giudizio della Commissione, gli obiettivi prefissati dal bando, non procederà ad alcuna assegnazione senza che il soggetto primo classificato possa vantare diritti a risarcimento danni neppure per responsabilità di natura precontrattuale a carico dell'Ente.

L'aggiudicazione potrà avvenire anche in presenza di una sola offerta, purché sia conforme al minimo dei requisiti richiesti. La decisione dell'Ente concedente è insindacabile.

7 - VALUTAZIONE.

L'affidamento avverrà secondo il criterio di **valutazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa** con attribuzione di un punteggio complessivo massimo pari a 100 punti, così suddivisi:

A) VALUTAZIONE PROGETTO	- 70 PUNTI
B) TIPOLOGIA SOGGETTO PARTECIPANTE	- 15 PUNTI
C) <u>OFFERTA ECONOMICA</u>	- 15 PUNTI
	100 PUNTI

A) Valutazione progetto - fino a 70 punti

Congruità complessiva del progetto (max 70 punti) valutata dalla Commissione Giudicatrice sulla base del dettaglio progettuale riferito anche alle potenzialità di utilizzo dei beni concessi in uso, specialmente in termini di:

A.1) Valorizzazione del bene (max 15 punti)

In termini di investimenti che il candidato riterrà opportuno realizzare sul patrimonio dell'azienda (edifici, impianti, ecc...) a titolo di miglioramento fondiario e/o di sviluppo di un'attività, così dettagliati:

- *Fino a 15 punti:* riqualificazione e ristrutturazione con adeguamento normativo del comparto immobiliare dell'azienda "ex Fante", comprensivo di bonifica ambientale, opere di miglioria ed efficientamento energetico, messa in sicurezza impianti tecnologici esistenti;
- *Fino a 10 punti:* riqualificazione e ristrutturazione con adeguamento normativo del comparto immobiliare dell'azienda "ex Fante", comprensivo di bonifica ambientale e messa in sicurezza impianti tecnologici esistenti;
- *Fino a 5 punti:* messa in sicurezza immobili facenti parte del comparto immobiliare dell'azienda "ex Fante";

A.2) Conduzione dei terreni a prevalenza biologica (max 35 punti)

Così dettagliati:

A2.1) In termini di tecniche di coltivazione adottate, **tipologia di coltura**, piani di rotazione, indicazioni tecniche per le colture arboree da frutto e/o ortive, approvvigionamento e risparmio idrico, canali di vendita previsti, ecc...; (max 20 punti):

	TIPOLOGIA DI COLTURA	PUNTEGGIO MASSIMO ASSEGNABILE
1	COLTURE ERBACEE: frumento, orzo, segale, avena, mais da granella, silomais, riso, soja, colza e ravizzone, girasole, foraggiere, prati e prati permanenti, pascoli, terreni a riposo. ORTICOLE: fagiolo da industria, pomodoro da industria. COLTURE INDUSTRIALI: barbabietola da zucchero, pisello proteico, silomais per biomasse ed altre colture da biomasse (insilamento compreso) ARBOREE ED ARBUSTIVE: bosco e pioppo.	Fino a 5 PUNTI
2	ORTICOLE: patata, fagiolo e pisello, zucca, melone, anguria. Radicchio, lattuga a cespo, spinacio, bieta da taglio (in serra tunnel e in campo) prezzemolo da taglio (in pieno campo). Cavoli, rapa, ravanella, carota, aglio, cipolla, porro, sedano, finocchio. COLTURE INDUSTRIALI: tabacco. FLORICOLTURA: piante officinali in pieno campo.	Fino a 10 PUNTI
3	ORTICOLE: fragola (a pieno campo ed in serra tunnel), pomodoro, peperone, melanzana, e cetriolo (in serra tunnel ed in pieno campo) zucchine (in	Fino a 15 PUNTI

	serra tunnel ed in campo pieno), asparago (comprensivo di quota manodopera impianto), orticole in coltura idroponica, fungaia. FLORICOLTURA: fiori in vaso (in serra tunnel), fiori recisi (in serra tunnel ed in campo pieno) piante officinali in vaso. ARBOREE ED ARBUSTIVE: Vigneto, vigneto da tavola, piante madri portainnesto di vite, melo, pero, pesco, ciliegio, susino, actinidia, noce, nocciolo da frutto, castagno, olivo, kaki, lampone, ribes, rovo, mirtillo, piante da vivaio ornamentali.	
4	TRASFORMAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI attraverso attività insediate presso gli immobili dell'azienda.	Fino a 5 PUNTI

A2.2) In termini di superficie destinata a coltivazione biologica da parte del candidato calcolati in forma direttamente proporzionale alla totalità della Superficie Agraria Utile (SAU= 106 Ha) (max 15 punti), dove:

$$Pa = \frac{SAUc \times Pmax}{SAUt}$$

Pa = punteggio attribuito al candidato

Pmax = punteggio massimo attribuibile (15 punti)

SAUc = SAU che il candidato intende destinare a biologico

SAUt = SAU totale azienda (106 Ha)

N.B.:

Nelle operazioni matematiche effettuate per l'attribuzione dei punteggi a tutti gli elementi, sia di natura tecnica che economica, verranno usate le prime due cifre decimali con arrotondamento all'unità superiore qualora la terza sia pari o superiore a cinque e all'unità inferiore qualora la terza sia inferiore a cinque.

A.3) Incremento e/o creazione di occupazione (max 20 punti)

In termini di realizzazione di interventi volti all'incremento e/o alla creazione di occupazione giovanile locale in ambito agricolo, di sviluppo imprenditoria giovanile, dell'inclusione sociale, ecc..., **sulla base di progetti di sviluppo di attività di trasformazione, commerciali, ecc...**, connesse alla produzione agricola ed insediate presso gli immobili dell'azienda o solamente insediate presso gli immobili dell'azienda.

L'Appalto sarà aggiudicato ai sensi dell'art. 95 del D.Lgs. 18.04.2016 n. 50, con il criterio di aggiudicazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo. L'individuazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa avverrà con il **metodo aggregativo-compensatore** come di seguito illustrato.

Più precisamente:

la valutazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa è effettuata con la seguente formula:

$$C(a) = \sum_n [W_i * V(a)_i]$$

dove

C(a) = **indice di valutazione dell'offerta (a);**

n = **numero totale dei requisiti**

W_i = **peso o punteggio attribuito al requisito (i);**

V(a)_i = **coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisito(i) variabile tra 0 ed 1;**

\sum_n = **sommatoria.**

I coefficienti $V(a)_i$ sono determinati:

- a. per quanto riguarda gli elementi di valutazione di natura qualitativa, attraverso la media dei coefficienti, variabili tra zero ed uno, attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari. Terminata la procedura di attribuzione discrezionale dei coefficienti, si procede a trasformare la media dei coefficienti attribuiti ad ogni offerta da parte di tutti i commissari in coefficienti definitivi, riportando ad uno la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie prima calcolate.
- b. per quanto riguarda gli elementi di valutazione di natura quantitativa, attraverso interpolazione lineare tra il coefficiente pari ad uno, attribuito ai valori degli elementi offerti più convenienti per la stazione appaltante, e coefficiente pari a zero, attribuito a quelli posti a base di gara.

Nelle operazioni matematiche effettuate per l'attribuzione dei punteggi a tutti gli elementi, sia di natura tecnica che economica, verranno usate le prime due cifre decimali con arrotondamento all'unità superiore qualora la terza sia pari o superiore a cinque e all'unità inferiore qualora la terza sia inferiore a cinque.

Si farà luogo a riparametrazione prevista dalla Linea Guida n. 2.

Per ciascuna offerta presa in considerazione e per ciascun sub-criterio di valutazione avente natura tecnico qualitativa (A1, A2.1, A3) ogni commissario attribuirà discrezionalmente, sulla base dei criteri motivazionali specificati nel presente Avviso, un coefficiente compreso tra 0 e 1, utilizzando la seguente scala di valutazione:

Coefficiente	Giudizio	Note (descrizione valutazione)
0	Inadeguato	Le attività proposte sono inadeguate a quanto richiesto.
0,1	Molto scarso	Le attività proposte non si presentano attinenti a quanto richiesto.
0,2	Scarso	Le attività proposte si presentano molto poco attinenti a quanto richiesto.
0,3	Insufficiente	Le attività proposte si presentano poco attinente a quanto richiesto.
0,4	Mediocre	La soluzione risponde in maniera non del tutto soddisfacente a quanto richiesto.
0,5	Parzialmente sufficiente	Il requisito è trattato in misura non del tutto esauriente dal punto tecnico e funzionale. La soluzione risponde in maniera non del tutto soddisfacente a quanto richiesto.
0,6	Sufficiente	Il requisito è trattato in misura appena esauriente dal punto di vista tecnico e funzionale. La soluzione risponde in maniera appena soddisfacente a quanto richiesto.
0,7	Discreto	Il requisito è trattato in misura esauriente dal punto di vista tecnico e funzionale. La soluzione risponde in maniera soddisfacente a quanto richiesto.
0,8	Buono	Il requisito è trattato in misura più che esauriente dal punto di vista tecnico e funzionale. La soluzione risponde in maniera soddisfacente a quanto richiesto.
0,9	Più che buono	Il requisito è trattato in misura quasi pienamente esauriente dal punto di vista tecnico e funzionale. La soluzione risponde quasi pienamente a quanto richiesto.
1	Ottimo	Il requisito è trattato in misura pienamente esauriente dal punto di vista tecnico e

funzionale. La soluzione risponde pienamente a quanto richiesto.

B) Tipologia di soggetto - fino a 15 punti così suddivisi:

- **15 punti** per imprenditori agricoli professionali, imprese, società, singoli o associati anche a titolo provvisorio, reti di impresa locali o con imprenditoria locale costituite secondo le norme vigenti e coltivatori diretti, che non hanno compiuto quaranta anni di età alla data della domanda di assegnazione; nel caso delle associazioni o reti di impresa tutti gli imprenditori non devono aver compiuto quaranta anni di età alla data della domanda di assegnazione;
- **10 punti** per imprenditori agricoli singoli o associati, che non hanno compiuto quaranta anni di età alla data della domanda di assegnazione; nel caso delle associazioni tutti gli imprenditori non devono aver compiuto quaranta anni di età alla data della domanda di assegnazione;
- **8 punti** per imprenditori agricoli professionali, imprese, società, singoli o associati anche a titolo provvisorio, reti di impresa costituite secondo le norme vigenti e coltivatori diretti, che hanno compiuto quaranta anni di età alla data della domanda di assegnazione; nel caso delle associazioni o reti di impresa è sufficiente che uno degli imprenditori abbia compiuto quaranta anni di età alla data della domanda di assegnazione;
- **5 punti** per imprenditori agricoli singoli o associati, che hanno compiuto quaranta anni di età alla data della domanda di assegnazione; nel caso delle associazioni è sufficiente che uno degli imprenditori abbia compiuto quaranta anni di età alla data della domanda di assegnazione;

Nel caso in cui il richiedente sia una società, il possesso delle priorità relative all'età è dimostrato nel modo seguente:

- nelle società semplici: almeno la metà dei soci non ha ancora compiuto quaranta anni di età;
- nelle società in nome collettivo o in accomandita semplice: almeno la metà dell'intero capitale è detenuto da soci persone fisiche che non hanno ancora compiuto quaranta anni di età e almeno la metà dei soci amministratori non hanno ancora compiuto quaranta anni di età;
- nelle società cooperative: almeno la metà dei soci persone fisiche e del consiglio di amministrazione non ha ancora compiuto quaranta anni di età;
- nelle società di capitali: almeno la metà dell'intero capitale è detenuto da soci persone fisiche che non hanno ancora compiuto quaranta anni di età e almeno la metà del consiglio di amministrazione è composto da amministratori che non hanno ancora compiuto quaranta anni di età.

Il possesso dei requisiti di cui al presente punto B) dovrà essere attestato mediante autodichiarazione firmata o documentazione attestante il requisito e inserita nella busta B.

C) Offerta economica - fino a 15 punti

In ordine all'offerta economica di concessione su base annua (canone), il valore minimo oltre il quale sono ammissibili le offerte è pari a €. 650,00/Ha.

I punteggi verranno assegnati sulla base della seguente formula:

$$V_n = (P_n/P_{max}) \times 15$$

Dove:

V_n = punteggio assegnato all'n-esimo concorrente;

P_n = offerta del concorrente n-esimo;

P_{max} = offerta massima;

Art. 8 - AGGIUDICAZIONE

Il soggetto aggiudicatario, nei giorni consecutivi all'adozione dell'atto conclusivo del procedimento, verrà invitato alla sottoscrizione del contratto di concessione.

L'adozione dell'atto di aggiudicazione definitiva, a conclusione del procedimento, da parte del Responsabile del Servizio Lavori Pubblici e Patrimonio e la successiva stipulazione del contratto sono subordinati alla verifica dei requisiti di carattere generale (art. 80 D.Lgs. 50/2016) e all'accertamento

della mancanza di cause ostative all'affidamento della concessione, effettuato secondo quanto dispone il D.Lgs. 159/2011 e s.m.i..

Art. 9 – DURATA DELL’AFFIDAMENTO

La concessione d’uso è affidata per un periodo di **15 (quindici) anni** a partire dalla data di consegna della stessa che avverrà con apposito verbale.

Al Concessionario è fatto divieto di cedere, anche solo in parte, il contratto di concessione d’uso, mentre sono consentiti gli appalti per lavori, servizi e forniture strumentali alla gestione medesima.

L’eventuale elusione, anche di fatto, del divieto di cui al precedente capoverso costituisce causa di immediata risoluzione della concessione.

La durata del contratto potrà essere modificata esclusivamente attivando l’opzione di proroga prevista dal D.Lgs. 50/2016. Tale proroga sarà limitata al tempo strettamente necessario alla conclusione delle procedure necessarie per l’individuazione di un nuovo contraente. In tal caso il Concessionario è tenuto all’esecuzione delle prestazioni previste nel contratto agli stessi prezzi, patti e condizioni o più favorevoli per il Comune.

Il contratto potrà essere prorogato per un termine massimo di **giorni 180 (centottanta)**.

Art. 10 – CANONE ANNUO, CAUZIONI E FIDEJUSSIONI

Il canone che sarà stabilito in sede di esperimento di gara costituirà il canone da corrispondere a regime dal primo anno. Tale canone “base annuo complessivo” potrà essere ridotto in percentuale del 50% in rapporto diretto con la superficie destinata allo sviluppo del progetto di cui all’art. 7 secondo la seguente formula matematica:

$$C_{bac} = C_{off} - (S_{prog} / S_{tot} \times 50\% C_{off})$$

Dove:

C_{bac} = Canone Base Annuo Complessivo

C_{off} = Canone Offerto

S_{prog} = Superficie agricola destinata allo sviluppo del progetto

S_{tot} = Superficie agricola disponibile allo sviluppo del progetto totale

Nel caso in cui non sia possibile godere dei titoli PAC sul terreno oggetto del presente Capitolato Speciale (quindi trasferiti), la percentuale d’offerta in rialzo rispetto al canone posto a base di gara, verrà applicato ad un canone decurtato e pari ad €. 500/Ha.

Non sono ammesse offerte al ribasso.

A partire dal secondo anno il canone sarà soggetto all’incremento annuo in misura pari al 100% della variazione accertata dall’ISTAT dei prezzi al consumo di famiglie, operai ed impiegati.

Ai sensi dell’art. 103 del D.Lgs. n. 50/2016 il Concessionario dovrà versare una cauzione definitiva a garanzia di tutti gli obblighi derivanti dal presente Capitolato e del conseguente contratto, pari al 10% dell’importo contrattuale, ovvero n. 15 annualità del canone annuo complessivo

La cauzione è prestata a garanzia di tutte le obbligazioni del contratto e del risarcimento dei danni derivanti dall’eventuale inadempimento delle obbligazioni stesse.

A norma dell’art. 103 comma 5) del D.Lgs 50/2016, la garanzia è progressivamente svincolata a misura dell’avanzamento dell’esecuzione del contratto, nel limite massimo del 80% dell’iniziale importo garantito.

La cauzione deve essere reintegrata in caso di escussione integrale o parziale.

La cauzione sarà restituita al termine della gestione stessa, salvo che a seguito di verbale di riconsegna dell'ex Azienda Fante, redatto in contraddittorio tra il Comune e il Concessionario, emergeranno danni alle strutture o gravi carenze manutentive addebitabili a colpa del Concessionario medesimo.

L'appaltatore per la sottoscrizione del contratto deve costituire una garanzia, denominata "garanzia definitiva" a sua scelta sotto forma di cauzione o fideiussione con le modalità di cui all'articolo 93, commi 2 e 3 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., pari al 10 per cento dell'importo contrattuale. La cauzione è prestata a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni del contratto e del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento delle obbligazioni stesse, nonché a garanzia del rimborso delle somme pagate in più all'esecutore rispetto alle risultanze della liquidazione finale, salva comunque la risarcibilità del maggior danno verso l'appaltatore. La stazione appaltante può richiedere al soggetto aggiudicatario la reintegrazione della garanzia ove questa sia venuta meno in tutto o in parte; in caso di inottemperanza, la reintegrazione si effettua a valere sui ratei di prezzo da corrispondere all'esecutore. Alla garanzia di cui al presente articolo si applicano le riduzioni previste dall'articolo 93, comma 7, per la garanzia provvisoria;

La garanzia dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 del Codice Civile nonché la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta della stazione concedente.

Il Comune ha il diritto di valersi della cauzione nel caso di risoluzione del contratto disposta in danno del Concessionario; ha inoltre il diritto di valersi della cauzione per provvedere al pagamento di quanto dovuto dal Concessionario per le inadempienze derivanti dalla inosservanza di norme e prescrizioni dei contratti collettivi, delle leggi e dei regolamenti sulla tutela, protezione, assicurazione, assistenza e sicurezza fisica dei lavoratori.

Resta, in ogni caso, convenuto che qualora si verificassero inadempienze da parte del Concessionario si procederà, senza bisogno di diffida o procedimento giudiziario, all'incameramento della cauzione fermo restando il diritto del Comune al risarcimento dei maggiori danni che da dette inadempienze potessero derivare.

Art. 11 - USO DEI BENI.

Al Concessionario è riconosciuto il diritto d'uso dei beni immobili e mobili, costituenti ed afferenti i terreni e gli edifici che compongono l'ex Azienda Fante sita in località Migliaro di Fiscaglia, come da verbale di consistenza e consegna di cui all'art. 13 del presente Capitolato Speciale.

Il Concessionario dovrà utilizzare e far utilizzare in modo corretto il bene nel rispetto del presente articolato e dovrà osservare tutte le norme e le disposizioni di legge in materia, applicabili e compatibili con la natura dell'attività che andrà a svolgere.

Il Concessionario dovrà accollarsi tutte le spese di gestione e funzionamento dell'azienda, in particolare quelle riferite ai consumi energetici, volturando le utenze a proprio nome.

Il Concessionario dovrà gestire i terreni, attualmente condotti ad erba medica con sistema dell'agricoltura integrata, in base al "**progetto di utilizzo e valorizzazione**" presentato ed approvato dall'Amministrazione Comunale concedente e dovranno essere restituiti al termine della durata della concessione agronomicamente preparati per l'avvio della successiva annata agraria.

Il Concessionario si impegna al termine della durata della concessione a restituire il bene valorizzato attraverso la realizzazione di investimenti sul patrimonio (edifici, impianti, ecc...) a titolo di miglioramento fondiario, specificati all'interno del "**progetto di utilizzo e valorizzazione**" presentato al sede di procedura di gara ed approvato dall'Amministrazione Comunale.

Il Concessionario per tali investimenti realizzati sul patrimonio dell'ex Azienda Fante (terreni, edifici, impianti, ecc...) non potrà accampare nessun diritto di risarcimento o di riconoscimento della spesa sostenuta se non per ciò che riguarda solamente le agevolazioni previste nella costituzione del canone annuo complessivo.

Tutte le opere autorizzate e realizzate dal Concessionario, durante il periodo di gestione, diventeranno di proprietà dell'Amministrazione Comunale solo alla scadenza del contratto.

Art. 12 - INTERVENTI DI MIGLIORIA E MODIFICA DEL CONTRATTO DURANTE IL PERIODO DI EFFICACIA

Durante la gestione il Concessionario potrà proporre al Comune l'esecuzione di interventi di miglioramento fondiario come descritto all'art. 4 del presente Capitolato Speciale.

Tali variazioni non potranno apportare modifiche che alterino la natura generale della concessione.

In ogni caso la loro realizzazione non darà diritto alla proroga della durata della concessione;

La proposta, da inoltrare al Comune, dovrà essere accompagnata, oltre che dagli allegati tecnico/economici e dal piano economico-finanziario, da una breve relazione, a firma del legale rappresentante, che illustri gli scopi degli interventi. Valutata la valenza della miglioria proposta, la sostenibilità tecnica ed economica dell'intervento e definite, con atto aggiuntivo, le rispettive obbligazioni, il Comune rilascerà il nulla osta preventivo all'intervento.

Il Concessionario potrà altresì proporre modifiche all'utilizzo dei locali relativamente allo svolgimento di attività accessorie, manifestazioni ed eventi occasionali od altro purché limitati nel tempo e compatibili con la destinazione del bene concesso.

Le opere o lavori di miglioria, a fine gestione, diverranno di proprietà del Comune.

La modifica di una concessione durante il periodo della sua efficacia è considerata sostanziale, quando altera considerevolmente gli elementi essenziali del contratto originariamente pattuito ed le ipotesi di cui al comma 7) dell'art. 175 del D.Lgs n. 50/2016.

Sono fatti salvi gli altri casi previsti all'art. 175 del D.Lgs n. 50/2016.

Art. 13 - ASSEGNAZIONE DEI BENI

Il Comune consegnerà al Concessionario l'ex Azienda Fante ed i beni ad essa afferenti con specifico verbale descrittivo dello stato dei beni immobili e mobili nonché delle dotazioni impiantistiche correlate.

Il verbale, da redigersi in contraddittorio con il Concessionario, fa fede in relazione allo stato di fatto e di diritto iniziale dell'ex Azienda Fante e dei beni ad essa afferenti, ai fini dei profili conservativi e migliorativi conseguenti all'attività gestionale correlata alla presente concessione.

Art. 14 - PERSONALE IMPEGNATO NELLA GESTIONE

Il Concessionario provvederà alla gestione dell'ex Azienda Fante con proprie risorse umane qualificate, che siano funzionalmente dipendenti o attraverso l'utilizzo di diverse forme contrattuali che possano coinvolgere nelle attività di gestione anche associati e volontari, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente.

I rapporti di qualsiasi natura del personale addetto alle attività gestite dal Concessionario faranno capo esclusivamente allo stesso e pertanto nessun rapporto di lavoro autonomo o subordinato, né a tempo determinato né a tempo indeterminato, verrà instaurato tra il Comune ed il personale del Concessionario.

Il Comune è sollevato da ogni responsabilità per rapporti di lavoro e/o prestazioni d'opera e/o volontariato che siano poste in essere per qualsiasi motivo tra il Concessionario ed i terzi.

In relazione allo sviluppo delle attività gestionali, il Concessionario individuerà un responsabile gestionale.

Al fine di promuovere la stabilità occupazionale del personale impiegato nel rispetto dei rapporti contrattuali esistenti, nei limiti dei principi dettati dall'Unione Europea, è previsto il rispetto della clausola sociale in ottemperanza alla disposizione contenute nell'art. 50 del D.Lgs 50/2016.

Art. 15 - TUTELA DELLA SALUTE E DELLA SICUREZZA

Tutti gli obblighi derivanti dalle normative in materia di sicurezza sul lavoro saranno a carico del Concessionario che dovrà impegnarsi ad eseguire ogni attività commessa all'esecuzione contrattuale in condizione di sicurezza ottimali. In particolare, il Concessionario dovrà porre in essere, nei confronti dei propri dipendenti e di tutti i soggetti interessati, comportamenti e azioni dovuti in forza delle normative disposte a tutela della sicurezza ed igiene del lavoro e dirette alla prevenzione degli infortuni e delle malattie professionali ed imporre al proprio personale ed a tutti i soggetti interessati il rispetto della normativa di sicurezza ed ai propri preposti di controllare ed esigere tale rispetto.

Pertanto, il Concessionario terrà conto degli obblighi connessi al rispetto delle disposizioni in materia di tutela della salute e della sicurezza, introdotte dal Decreto Legislativo n. 81/2008 e ss.mm.ii..

Inoltre, nel rispetto del principio di cooperazione e coordinamento per l'attuazione delle misure di prevenzione e protezione dai rischi dovuti alle interferenze e non, sarà cura del Concessionario, analizzare la presenza di rischi e procedere di conseguenza alla redazione dei documenti di valutazione e/o piani stabiliti dalla normativa vigente.

Art.16 - RESPONSABILE DI CONTRATTO E DIRETTORE DELL'ESECUZIONE DEL CONTRATTO

Il Concessionario s'impegna a designare, sotto la propria responsabilità, la persona "Responsabile del contratto" espressamente a ciò delegata, il cui nominativo sarà notificato al Comune all'atto della firma del contratto e, in caso di sua sostituzione, di darne preventiva comunicazione.

Tra i compiti affidatigli, a titolo esemplificativo e non limitativo, rientrano tra l'altro i seguenti:

- a) organizzare, programmare e dirigere la gestione conformemente ai contenuti del presente Capitolato;
- b) curare l'osservanza, sotto la sua responsabilità, di tutte le disposizioni di legge vigenti in materia di lavoro, di sicurezza sul lavoro e prevenzione degli infortuni, emanando disposizioni per l'esecuzione del servizio e per la loro attuazione in condizioni sicure, vigilando altresì che le disposizioni vengano eseguite.

Per le suddette funzioni deve, in caso di assenza, provvedere a nominare un sostituto. A tal fine, nell'ambito del piano di sicurezza ed igiene del lavoro predisposto dall'affidatario in ottemperanza al D.Lgs. n. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni, ne attua le prescrizioni relative all'attività in oggetto e sorveglia che vengano scrupolosamente rispettate. In caso di accertate difformità del piano, tali da costituire fonti di pericolo, è tenuto a disporre la sospensione parziale o totale delle attività ed a proporre gli adeguamenti necessari al piano stesso;

- c) provvedere a tutte le incombenze, in generale, relative alla sorveglianza ed esecuzione del contratto di concessione, alla disciplina del personale ed al buon funzionamento delle attrezzature di qualsiasi genere.

Il Comune nominerà, a norma del D.Lgs 50/2016, un "Direttore dell'esecuzione del contratto" che provvederà, per tutta la durata della concessione, al coordinamento, alla direzione e al controllo tecnico-contabile assicurandone la regolare esecuzione.

Art. 17 - OSSERVANZA DELLE DISPOSIZIONI DI LEGGE E DEI REGOLAMENTI

Il Concessionario dovrà garantire il corretto svolgimento del contratto di concessione e assumere tutti i necessari accorgimenti per espletare lo stesso nel pieno rispetto delle norme in materia e delle indicazioni riportate nel presente Capitolato.

Il Concessionario, prima dell'inizio dell'attività, si impegna a trasmettere al Comune, la documentazione di avvenuta denuncia agli Enti Previdenziali, ove necessario, Assicurativi ed Antinfortunistici.

Il Concessionario dovrà eseguire i lavori, i servizi e le prestazioni contrattualmente affidati nella piena e totale osservanza dei regolamenti, delle normative e delle leggi nazionali e regionali vigenti.

Il Concessionario è obbligato ad applicare integralmente, a favore dei propri dipendenti, tutte le norme contenute nel contratto nazionale di lavoro e negli accordi integrativi, territoriali ed aziendali e per il settore di attività e per la località dove sono eseguite le prestazioni. Il Concessionario è altresì obbligato a rispettare tutte le norme in materia retributiva, contributiva, previdenziale, assistenziale, assicurativa, sanitaria, di solidarietà paritetica, previste per i dipendenti dalla legislazione vigente.

Tutte le spese contrattuali inerenti e conseguenti sono a carico del Concessionario.

Per ogni inadempimento rispetto agli obblighi di cui al presente articolo, accertato dagli Enti competenti che ne richiedano il pagamento, il Comune effettua trattenute su qualsiasi credito maturato per l'esecuzione delle prestazioni e procede, in caso di crediti insufficienti allo scopo, all'escussione della garanzia fidejussoria.

Di tutti gli operatori, a qualsiasi lavoro adibiti, risponde unicamente il Concessionario.

Art. 18 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario dovrà garantire il corretto svolgimento dell'attività proposta e la realizzazione del "Progetto di Utilizzo e Valorizzazione" dell'ex Azienda Fante assumendo tutti gli accorgimenti necessari per espletare il contratto nel pieno rispetto delle norme in materia e di quanto indicato nel presente Capitolato Speciale.

Il complesso di obblighi e oneri a carico del Concessionario esplicitato nel presente Capitolato non costituisce riferimento limitativo in ordine allo svolgimento delle attività connesse alla realizzazione delle obbligazioni principali. Pertanto, ove si renda necessario per il Concessionario far fronte ad obblighi ed oneri non specificatamente indicati, ma necessari per l'espletamento degli obblighi contrattuali medesimi, questi sono a carico dello stesso.

Il Concessionario si obbliga, inoltre, al rispetto degli impegni assunti in sede di presentazione dell'offerta e precisamente: ;

- ad eseguire quanto indicato nel progetto di utilizzo presentato in sede di gara;
- a presentare ogni anno al Comune, una relazione consuntiva del "piano pluriennale degli interventi di manutenzione".
- a presentare entro tre mesi dalla chiusura dell'esercizio il bilancio consuntivo;

Saranno a carico del Concessionario le spese per l'attivazione e la fornitura delle utenze telefoniche e di trasmissione dati, di acqua potabile, energia elettrica e gas naturale come previsto dall'art. 11 "uso dei beni".

Il complesso aziendale viene affidato in concessione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Art. 19 - PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Il Concessionario dovrà presentare un "Piano Economico Finanziario" dell'investimento e della connessa gestione per l'intero arco temporale. In particolare, dovranno essere esplicitati i costi, le fonti di finanziamento, gli indici di convenienza economica, redditività e sostenibilità finanziaria.

Il piano dovrà essere strutturato secondo una suddivisione annuale delle singole voci per tutti gli anni di gestione.

A norma dell'art. 165 comma 6) del D.Lgs. n. 50/2016 *"Il verificarsi di fatti non riconducibili al Concessionario che incidono sull'equilibrio del piano economico finanziario può comportare la sua revisione da attuare mediante la rideterminazione delle condizioni di equilibrio. La revisione deve consentire la permanenza dei rischi trasferiti in capo all'operatore economico e delle condizioni di equilibrio economico finanziario relative al contratto"*.

Art. 20 - RAPPORTI ECONOMICI

Il Concessionario avrà l'obbligo di versare al Comune il canone annuale offerto in sede di gara (oltre IVA) in n. 2 rate anticipate nei termini del 50% entro la data del 10 maggio e la restante parte del 50% dello stesso entro il 10 novembre di ciascun anno per l'intera durata della concessione.

Il canone base annuale complessivo oggetto di offerta in rialzo è pari ad euro 650,00/Ha (euroseicentocinquanta/00 ad ettaro).

Nel caso in cui non sia possibile godere dei titoli PAC sul terreno oggetto del presente avviso (quindi trasferiti), la percentuale d'offerta in rialzo rispetto al canone posto a base di gara, soprariportato, verrà applicato ad un canone decurtato e pari ad €. 500/Ha.

Il canone che sarà stabilito in sede di esperimento di gara costituirà il canone da corrispondere a regime dal primo anno. Tale canone "base annuo complessivo" potrà essere ridotto in percentuale del 50% in rapporto diretto con la superficie destinata allo sviluppo del progetto di cui all'art. 7 secondo la seguente formula matematica:

$$C_{bac} = C_{off} - (S_{prog} / S_{tot} \times 50\% C_{off})$$

dove:

C_{bac} = Canone Base Annuo Complessivo

C_{off} = Canone Offerto

S_{prog} = Superficie agricola destinata allo sviluppo del progetto

S_{tot} = Superficie agricola disponibile allo sviluppo del progetto totale

Le spese relative alle utenze saranno a carico del Concessionario che dovrà volturare i contratti di allaccio a proprio nome.

La controprestazione a favore del concessionario consiste nel diritto di introitare: proventi derivanti dall'attività agricola e/o di trasformazione del prodotto (fermo restando le dovute autorizzazioni all'esercizio che dovranno essere richieste ed ottenute tramite lo SUAP del Comune di Fiscaglia da parte del concessionario); proventi derivanti dalla vendita del prodotto; risorse derivanti da quote associative, sponsorizzazioni autonomamente acquisite.

A nessun titolo il Comune potrà essere ritenuto responsabile, diretto o in solido, per le predette obbligazioni.

Art. 21 - RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario sarà responsabile della sicurezza degli operatori da esso impegnati nelle attività di gestione, con particolare riferimento ad installazioni e materiali dai medesimi utilizzati, nonché all'uso dei luoghi e delle strutture nei quali essi operano.

Il Concessionario sarà responsabile della custodia e della sorveglianza dei beni mobili e immobili afferenti l'attività relative alla regolazione degli accessi alla stessa.

Il Comune sarà del tutto estraneo all'uso così come allo svolgimento delle attività che sono oggetto del presente Capitolato, uso ed attività che riguarderanno esclusivamente il Concessionario, che le esplicherà a suo rischio, spesa e con piena malleva del Comune da ogni qualsivoglia responsabilità al riguardo.

Art. 22 - GARANZIE ASSICURATIVE

Il Concessionario assumerà ogni responsabilità per casi di infortunio o di danni arrecati a persone, cose od animali in dipendenza di fatti, mancanze, trascuratezze di qualsiasi tipo attinenti all'esecuzione degli adempimenti assunti.

Il Comune declina ogni e qualsiasi responsabilità e pretesa che nei suoi confronti potesse essere fatta valere per eventuali diritti di terzi in ordine all'esecuzione contratto in oggetto nel suo complesso ed in particolare per eventuali incidenti a persone o cose.

Il Concessionario, all'atto della sottoscrizione del contratto il concessionario dovrà, presentare la polizza assicurativa, prevista dall'art. 103, comma 7, del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., polizza che tenga indenne il Comune da tutti i rischi di esecuzione contrattuale da qualsiasi causa determinati salvo quelli derivanti azioni di terzi o cause di forza maggiore e che preveda anche una garanzia di responsabilità civile per danni a terzi sino alla data di scadenza del contratto stesso ed essere riferita almeno ai seguenti rischi inerenti lo svolgimento di tutte le prestazioni ed attività:

- contro gli infortuni che potrebbero colpire i fruitori e gli operatori e dai quali consegue decesso o invalidità temporanea o permanente;
- per responsabilità civile verso terzi, incluso il Comune, a copertura dei danni cagionati a terzi nel corso dell'attività.
- per l'assicurazione dei beni mobili ed immobili gestiti contro danneggiamenti, furti, incendi e da qualsiasi altro evento compresi gli eventi e le cause di cui agli articoli 1900 e 1906 del codice civile.

La mancata presentazione delle polizze comporterà la revoca dell'affidamento.

Art. 23 - CONTROLLO E VERIFICHE DELLA GESTIONE

Il Comune svolgerà controlli e verifiche costanti sulle qualità delle attività principali svolte nell'ex Azienda Fante oggetto della presente.

Il Comune potrà, in particolare, svolgere controlli e verifiche specifiche:

- sull'effettuazione delle prestazioni e sull'esecuzione degli obblighi contrattuali;
- sull'esecuzione degli adempimenti a garanzia dell'esecuzione del contratto;
- su eventuali azioni o comportamenti del concessionario o di suoi associati/dipendenti/collaboratori;
- in ordine alla funzionalità complessiva della gestione dell'azienda;
- in ordine all'efficacia delle relazioni tra essa ed il Concessionario sotto il profilo organizzativo e gestionale;

- in ordine alla soddisfazione ed al gradimento per le attività svolte e la loro ricaduta sulla comunità di Fiscaglia, anche mediante rilevazioni ed interviste specifiche;
- sulla compatibilità delle sponsorizzazioni acquisite dal Concessionario con le finalità delle attività e delle iniziative nell'ambito delle quali sono realizzate le attività;
- sui bilanci consuntivi del Concessionario che devono essere presentati ogni anno;

Il Comune procederà a verificare l'osservanza degli obblighi di esecuzione, manutenzione ordinaria, straordinaria e lo stato di attuazione del "Progetto di Utilizzo e Valorizzazione" presentato in sede di gara.

Il Concessionario e il Comune potranno concordare lo svolgimento di verifiche, finalizzate a rilevare l'impatto sociale delle attività prodotte.

Art. 24 - PENALI

In caso di mancato rispetto degli obblighi derivanti o esplicitamente indicati nel presente capitolato saranno applicate le seguenti penalità:

- per ogni segnalazione di manutenzione del patrimonio pubblico: €. 100,00=;
- per accertata mancata custodia e sorveglianza: €. 100,00=;
- per ogni segnalazione rispetto all'adempimento degli obblighi contrattuali e di realizzazione del "progetto di utilizzo e valorizzazione": €. 100,00=;

In tutti i casi in cui è prevista una penalità, il Comune, dopo aver assegnato al Concessionario un termine per provvedere, non inferiore a 15 giorni, avrà diritto ad incamerare le relative somme direttamente dalla cauzione definitiva.

Il Concessionario sarà tenuto a reintegrare la cauzione entro 30 giorni, pena la revoca della concessione.

L'applicazione della penale non impedisce la richiesta di risarcimento dell'ulteriore danno e l'applicazione delle norme sulla risoluzione contrattuale in caso di reiterazione delle medesime violazioni ovvero qualora l'esecuzione contrattuale divenisse insoddisfacente.

Art. 25 - CESSAZIONE, REVOCA D'UFFICIO, RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO E SUBENTRO

Le fattispecie sono disciplinate dall'art. 176 del D.Lgs. n. 50/2016 a cui si rimanda per le rispettive obbligazioni.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di procedere alla risoluzione in danno del contratto di concessione d'uso in caso di mancato pagamento del canone annuo complessivo per n. 3 rate consecutive.

L'Amministrazione Comunale (Concedente) entro 30 (trenta) giorni dalla verificata e reiterata morosità avverte il Concessionario tramite raccomandata A/R, ingiungendo il pagamento delle somme spettanti entro e non oltre il termine di giorni 15 (quindici); trascorso invano tale termine si procederà alla risoluzione contrattuale in danno, senza alcuna benché minima pretesa da parte del Concessionario stesso.

Il Concessionario dovrà provvedere, in ogni caso, alla riconsegna dei terreni oggetto della concessione agronomicamente preparati per l'avvio della successiva annata agraria e degli edifici che compongono il comparto dell'azienda, in buono stato di manutenzione e di efficienza.

Art. 26 - INTERVENTO SOSTITUTIVO E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Il Concessionario, con il fatto stesso di sottoscrivere il contratto, espressamente dichiara che tutte le clausole e condizioni previste nel presente capitolato e nell'Avviso Pubblico, hanno carattere di necessità.

In particolare dopo la stipulazione del contratto, il Concessionario non potrà più sollevare eccezioni aventi ad oggetto i luoghi, le condizioni e le circostanze locali, nonché gli oneri connessi e le necessità di dover usare particolari cautele ed adottare determinati accorgimenti; pertanto nulla potrà eccepire per eventuali difficoltà che dovessero insorgere durante l'esecuzione contrattuale.

Nel caso in cui si dovesse rilevare che l'andamento della concessione, oggetto del presente Capitolato, non è conforme allo stesso, verrà contestato l'inadempimento con lettera raccomandata A/R, assegnando un termine perentorio per adottare i provvedimenti necessari a ripristinare le condizioni contrattualmente previste.

In caso di inadempienze ripetute, gravi irregolarità o a fronte di situazioni critiche, che dovessero nascere a seguito delle inadempienze commesse dal Concessionario, è fatta salva la facoltà del Comune di addivenire in qualsiasi momento alla risoluzione contrattuale con addebito dei relativi danni, sia diretti che indiretti, al Concessionario.

Il Comune si riserva in ogni caso di procedere d'ufficio per sanare i disservizi riscontrati, imputando ogni onere economico sostenuto al Concessionario.

E' facoltà del Comune risolvere di diritto il contratto ai sensi degli artt. 1453-1454 del Codice Civile, previa diffida ad adempiere ed eventuale conseguente esecuzione d'ufficio, a spese del Concessionario, qualora lo stesso non adempia agli obblighi assunti con la stipula del contratto con la perizia e la diligenza richiesta, ovvero per gravi e/o reiterate violazioni degli obblighi contrattuali o per gravi e/o reiterate violazioni e/o inosservanze delle disposizioni legislative e regolamentari, ovvero ancora qualora siano state riscontrate irregolarità non tempestivamente sanate che abbiano causato un disservizio per il Comune, ovvero vi sia stato grave inadempimento del Concessionario nell'espletamento della concessione in parola mediante subappalto non autorizzato, associazione in partecipazione, cessione anche parziale del contratto.

Costituiscono motivo di risoluzione di diritto della concessione, ai sensi dell'art.1456 del Codice Civile (clausola risolutiva espressa), le seguenti fattispecie:

- sopravvenuta causa di esclusione;
- grave negligenza o malafede nell'esecuzione delle prestazioni, errore grave nell'esercizio delle attività, nonché violazioni alle norme in materia di sicurezza o ad ogni altro obbligo previsto dal contratto di lavoro e violazioni alle norme in materia di contributi previdenziali ed assistenziali;
- falsa dichiarazione o contraffazione di documenti nel corso dell'esecuzione delle prestazioni;

La risoluzione della concessione non pregiudica in ogni caso il diritto del Comune al risarcimento dei danni, diretti ed indiretti, subiti a causa dell'inadempimento.

Al fine di recuperare penalità, spese e danni, il Comune potrà rivalersi su eventuali crediti del Concessionario nonché sulla cauzione, senza necessità di diffide o di autorizzazione dello stesso.

In tutti i casi di risoluzione anticipata del contratto il Comune effettuerà, tramite propri tecnici, una stima dei beni, lavori e servizi forniti e dei beni, lavori e servizi da fornire e valuterà l'entità del danno subito.

Tale accertamento, se richiesto, potrà essere eseguito in contraddittorio con il Concessionario e le risultanze verranno verbalizzate.

Le spese occorrenti per l'eventuale risoluzione del contratto e consequenziali alla stessa saranno a totale ed esclusivo carico del Concessionario.

In caso di risoluzione della concessione, il Comune procederà all'incameramento della cauzione definitiva, salvo il diritto al risarcimento di tutti i danni, ivi compresa l'eventuale esecuzione in danno.

Art. 27 - CONTINUITÀ DELL'ATTIVITA' IN CASO DI CONTROVERSIE

In caso di controversia e/o contestazione e/o richiesta, comunque relativa all'esecuzione del contratto di concessione, nonché ad ogni altro fatto o atto direttamente o indirettamente afferente ad esso, il Concessionario non avrà diritto di sospendere l'attività, né potrà rifiutarsi di eseguire le disposizioni ricevute ma potrà formulare espressa riserva per iscritto al Comune.

Il Concessionario, fatte valere le proprie ragioni e riserve, sarà tuttavia tenuto ad uniformarsi sempre alle disposizioni ricevute, senza poter sospendere o ritardare l'esecuzione del contratto, invocando eventuali divergenze in ordine alla condotta tecnica ed alla contabilità delle prestazioni e ciò sotto pena di risoluzione del contratto stesso e del risarcimento di tutti i danni che possono derivare al Comune.

Art. 28 - CONTROVERSIE

Tutte le controversie che dovessero sorgere tra le Parti in ordine all'interpretazione, esecuzione, svolgimento del presente contratto sono devolute alla competente Autorità Giudiziaria - Foro esclusivo di Ferrara.

Art. 29 - ELEZIONE DI DOMICILIO

Il Concessionario per l'espletamento del servizio in oggetto dovrà eleggere domicilio in Fiscaglia.

Art. 30 - TRATTAMENTO DATI PERSONALI

I dati personali presenti nella documentazione prodotta dai concorrenti partecipanti alla gara sono prescritti dalle disposizioni vigenti ai fini del procedimento per i quali sono richiesti e verranno utilizzati esclusivamente per tale scopo, nel rispetto delle vigenti normative in materia di trattamento dei dati personali.

Art. 31 - PROPRIETÀ DEI DATI RELATIVI AI CONTROLLI E RISERVATEZZA

Il Concessionario dovrà mantenere la più assoluta riservatezza per quanto concerne tutti i documenti e le informazioni di cui viene in possesso.

Il Concessionario dovrà mantenere riservata e non divulgare a terzi, ovvero impiegare in modo diverso da quello occorrente per realizzare l'oggetto del contratto, qualsiasi informazione e documento.

Il Concessionario potrà citare nelle proprie referenze il lavoro svolto per il Comune, purché tale citazione non violi l'obbligo di riservatezza sui documenti dell'appalto.

Art. 32 - RINVIO AD ALTRE NORME

Al contratto sono applicabili le disposizioni di legge in materia, anche per quanto concerne la procedura d'esecuzione delle ordinanze amministrative.

Per quanto non esplicitamente previsto nel presente Capitolato si fa rinvio alle leggi in materia oltre che alle disposizioni del Codice Civile.

Fiscaglia, 16.01.2018

FIRMATO DIGITALMENTE
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Geom. Enrico Menini