

# Comune di Gallicano nel Lazio

Città Metropolitana di Roma Capitale

Università Agraria di Gallicano nel Lazio

STUDIO DI FATTIBILITA' PER AFFIDAMENTO IN REGIME DI CONCESSIONE DEI TERRENI DESTINATI A FERTIRRIGAZIONE E DEL CAPANNONE MULTIFUNZIONALE SITO IN LOC. COLLE VIGNE COMPRESIVO DEL FRANTOIO OLEARIO DI PROPRIETA' DELL'UNIVERSITA' AGRARIA DI GALLICANO NEL LAZIO.....

**CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO**

fg 10 part. 674- 675-308-360  
fg 3 part. 2, 4, 6, 44 e 63

maggio 2021

**ALLEGATO 3**

**IL PROPRIETARIO**  
Università Agraria di  
Gallicano nel Lazio

**IL TECNICO**  
arch. Mario Busca

Arc. Mario Busca  
Via Ciciliano, 8 - 00036 Palestrina (Rm) - telef. 06/9536237  
e-mail : mario.busca@tiscali.it

## **CAPITOLATO SPECIALE**

**PER L’AFFIDAMENTO IN REGIME DI CONCESSIONE DEI TERRENI DESTINATI A FERTIRRIGAZIONE E DEL CAPANNONE MULTIFUNZIONALE SITO IN LOC. COLLE VIGNE COMPRESIVO DEL FRANTOIO OLEARIO DI PROPRIETÀ DELL’UNIVERSITÀ AGRARIA DI GALLICANO NEL LAZIO CON LAVORI ACCESSORI DI RISTRUTTURAZIONE E RIQUALIFICAZIONE SECONDO I CRITERI DELL’OFFERTA ECONOMICAMENTE PIÙ VANTAGGIOSA.**

### **INDICE**

- ART.1 OGGETTO DELLA CONCESSIONE
- ART.2 FINALITÀ DELLA CONCESSIONE
- ART.3 DESTINAZIONE DELL’IMMOBILE ED ATTIVITÀ
- ART.4 ELENCO ATTREZZATURE FRANTOIO OLEARIO
- ART.5 PIANO DI GESTIONE
- ART.6 OBBLIGHI GENERALI DEL CONCESSIONARIO
- ART.7 ONERI A CARICO DELL’UNIVERSITÀ AGRARIA
- ART.8 DURATA DELLA CONCESSIONE
- ART.9 CANONE CONCESSIONARIO E IMPORTO DELLA CONCESSIONE
- ART.10 SPECIFICHE TECNICHE DELL’ATTIVITÀ
- ART.11 TRATTAMENTO DEL PERSONALE E SICUREZZA SUI LUOGHI DI LAVORO
- ART.12 CONSEGNA DEI LUOGHI E RICONSEGNA A TERMINE CONCESSIONE
- ART.13 OBBLIGHI SPECIFICI DEL CONCESSIONARIO E MANUTENZIONI
- ART.14 MODIFICHE AI LOCALI/AREA
- ART.15 DANNI
- ART.16 COPERTURA ASSICURATIVA
- ART.17 DIVIETO DI CESSIONE DELLA CONCESSIONE
- ART.18 SPESE CONTRATTUALI
- ART.19 CAUZIONE DEFINITIVA
- ART.20 CONTROLLI
- ART.21 RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO
- ART.22 CORRISPETTIVI
- ART.23 REVISIONE CANONE
- ART.24 CONTROVERSIE
- ART. 25 RISOLUZIONE DEL CONTRATTO E RECESSO
- ART.26 PENALI
- ART.27 REVOCA
- ART.28 RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
- ART.29 DISPOSIZIONI FINALI
- ART.30 INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

## **ART.1 – OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

La presente concessione di beni è relativa a terreni agricoli per un totale di circa 8.97.00 Ha censiti in catasto al foglio 3 particelle 2 - 4 - 6 - 44 - 63 e di un capannone multifunzionale e delle aree circostanti stimate secondo lo stato dei luoghi e quindi al netto delle aree cedute per la realizzazione di via Prenestina Nuova, in circa mq. 40.800, adibito a frantoio oleario dotato di relative attrezzature per la frangitura delle olive censiti in catasto al foglio 10 particelle 674 – 675 – 308 - 360.

L'Università Agraria di Galliciano nel Lazio, proprietaria dei terreni e dell'immobile viene di seguito indicata come il “concedente”, mentre l'aggiudicatario definitivo della gara, sottoscrittore della concessione, è indicato come il “concessionario”.

## **ART. 2 - FINALITÀ DELLA CONCESSIONE**

I terreni sono concessi in uso al concessionario per la coltivazione e lo spandimento tramite fertirrigazione delle acque derivanti dalle lavorazioni del frantoio oleario e il fabbricato con relative pertinenze per la conduzione del frantoio sociale alle condizioni obbligatorie di cui all'avviso di gara e per l'attuazione del progetto redatto in conformità ai criteri contenuti nel progetto di fattibilità e presentato dal concessionario in sede di aggiudicazione di gara.

L'immobile oggetto della concessione sarà affidato al concessionario nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze e diritti di qualsiasi sorta.

## **ART.3 - DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE ED ATTIVITÀ**

Il capannone polifunzionale oggetto del presente Capitolato è destinato allo svolgimento dell'attività di frantoio oleario, come specificato all'art. 2.

Il concessionario, in considerazione del tipo di attività e della sua natura peculiare di frantoio sociale, dovrà curare in modo particolare non solo la qualità del servizio, ma anche la componente relazionale, realizzando un ambiente confortevole.

Il personale che verrà impegnato nel servizio dovrà garantire il rispetto degli utenti.

Il concessionario si impegna ad adottare ed applicare un programma di pulizie e sanificazione dei locali di attività e di servizio, delle relative attrezzature ed arredi come stabilito dalla normativa vigente in materia sanitaria.

È espressamente VIETATO:

- dare ai beni una destinazione diversa da quella indicata nel presente Capitolato
- installare, all'interno e all'esterno del manufatto, apparecchi e congegni automatici, semiautomatici ed elettronici da intrattenimento e gioco di qualsiasi tipo, ad esempio videogiochi, videopoker, slot macchine e similari;
- l'esercizio di scommesse;
- cedere a terzi, in tutto o in parte, la concessione.

#### ART.4 - ELENCO ATTREZZATURE FRANTOIO OLEARIO

Il frantoio oleario sito in Galliciano nel Lazio in Via Colle Vigne è dotato delle seguenti attrezzature:

Rif.	Descrizione
1	Elevatore a nastro 3 mt
2	Defogliatore
3	Lavatrice continua per olive mod. "LAVOLEA 90"
4	Elevatore a tapparelle mod. 2700
5	Frantumatore HP 30
6	Gruppo preparazione impasti mod. "EXPORT RAM 4X700"
7	N. 4 monopompe di alimentazione
8	Centrifuga estrattrice mod. "RAMEF 6000 ECO/G" + PLC
9	Coclee trasporto sansa + prolunga 3 mt + elevatore 6 mt
10	N. 2 separatori centrifughi mod. "RAMEF 2750 comp."
11	Sifone inox controllo acqua di vegetazione
12	N. 2 sifoni inox raccolta olio separatore
13	Caldai produzione acqua calda
14	Pannello elettronico di comando con controllo temperature
	60 bins

#### ART. 5 - PIANO DI GESTIONE

Il piano di gestione del capannone polifunzionale dovrà obbligatoriamente sviluppare i seguenti punti:

- 1) Piano di produzione;
- 2) Piano degli investimenti;
- 3) Piano occupazionale (specificare la nuova occupazione creata);
- 4) Piano economico – finanziario.

#### ART.6 - OBBLIGHI GENERALI DEL CONCESSIONARIO

L'offerente è impegnato, per il solo fatto della presentazione dell'offerta, verso il concedente, che, invece, fino al perfezionamento di tutti gli atti necessari, compresi quelli inerenti e dipendenti dalla gara pubblica, non è soggetto ad alcun obbligo verso la controparte.

Prima della stipula del contratto, l'aggiudicatario definitivo deve prestare:

- la cauzione definitiva ai sensi dell'art. 19 del presente Capitolato;
- la copertura assicurativa ai sensi dell'art. 16 del presente Capitolato.

Il concedente può disporre della cauzione definitiva prestata a garanzia della corretta esecuzione dei lavori di cui all'allegato "PROGETTO FATTIBILITA' TECNICA ECONOMICA", e della polizza fideiussoria (deposito cauzionale) a garanzia di tutte le ulteriori obbligazioni del contratto e del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento delle obbligazioni

stesse.

Inoltre, il concessionario si impegna a:

- a) richiedere ed ottenere tutti i pareri e/o autorizzazioni necessari per la realizzazione degli interventi edilizi ed impiantistici, secondo le specifiche del “PROGETTO FATTIBILITA’ TECNICA ECONOMICA”;
- b) eseguire a norma di legge, a propria cura e spese, i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento normativo, per la sistemazione del manufatto, così come descritti nel “PROGETTO FATTIBILITA’ TECNICA ECONOMICA” allegato, il quale costituisce parte integrante e sostanziale del contratto di concessione;
- c) garantire che l'esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria ed adeguamento normativo per la sistemazione dell'immobile sia effettuata da imprese in possesso dei requisiti di legge, anche e soprattutto quelli inerenti la sicurezza nei luoghi di lavoro, ed idonee sotto il profilo tecnico-professionale. L'osservanza di quanto sopra potrà essere verificata in qualsiasi momento dal concedente, che potrà, altresì, richiedere all'impresa tutta la documentazione occorrente. Il concedente resta comunque estraneo a tutti i rapporti del concessionario con i suoi eventuali appaltatori, fornitori e terzi in genere, dovendosi intendere tali rapporti esclusivamente intercorrenti tra il concessionario ed i detti soggetti senza che, mai, si possa da chiunque invocare una responsabilità diretta o indiretta del concedente. A tal fine il concessionario manleva il concedente da ogni responsabilità al riguardo;
- d) iniziare i lavori e/o le attività di gestione dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni;
- e) esibire al concedente la documentazione necessaria ad attestare l'avvenuta ultimazione degli interventi tra cui, a titolo meramente esemplificativo, le certificazioni di conformità degli impianti, la documentazione tecnica relativa alle lavorazioni eseguite ed ai materiali impiegati, la certificazione energetica e la pratica catastale;
- f) provvedere all'arredo, alla dotazione di attrezzature ed all'allestimento dei locali ai fini dell'esercizio dell'attività di frantoio oleario;
- g) garantire il rispetto dei limiti acustici disciplinati da leggi e regolamenti, per ogni attività prevista;
- h) provvedere alla pulizia degli spazi interni ed esterni dell'immobile;
- i) esercitare la facoltà d'uso e di godimento dell'immobile nel rispetto della natura e qualità del medesimo;
- j) concordare con il concedente qualsiasi modifica, innovazione, miglioria o addizione all'immobile concesso, anche se mirata al miglioramento dello stesso;
- k) tenere indenne e manlevato il concedente ed il personale da esso incaricato da qualsiasi responsabilità per danni a persone o cose derivanti dalla gestione capannone polifunzionale;
- l) sostenere integralmente le spese per le utenze (energia elettrica, gas, acqua, ecc.) ed ogni ulteriore spesa sostenuta per il godimento dell'immobile, oneri accessori compresi (a titolo

esemplificativo e non esaustivo (tassa rifiuti), ordinariamente a carico del conduttore nei contratti di locazione;

m) intestarsi e/o attivare le volture delle utenze a proprio nome entro 60 (sessanta) giorni dalla stipula della concessione a propria cura e spese;

n) Sostenere tutti gli oneri relativi alla gestione del capannone polifunzionale (canone concessorio ed adeguamenti annuali, manutenzione ordinaria e tutti gli oneri ordinariamente a carico del conduttore nei contratti di locazione);

o) gestire e utilizzare i locali e gli impianti tecnologici con la cura del buon padre di famiglia e restituirli, al termine della gestione, funzionanti e completi dei controlli eseguiti a norma di leggi, fatta salva la naturale vetustà;

p) segnalare tempestivamente al Direttore Amministrativo dell'Università Agraria di Gallicano nel Lazio eventuali danni, anomalie e la necessità di manutenzione straordinaria del manufatto;

q) segnalare prontamente al Direttore Amministrativo dell'Università Agraria di Gallicano nel Lazio ed alle autorità competenti qualsiasi atto vandalico che danneggi le attrezzature e/o le strutture;

r) rimuovere al termine della concessione le attrezzature e gli arredi a propria cura e spese, salvo diverso accordo scritto fra le parti;

s) provvedere a propria cura e spese all'analisi del terreno di proprietà dell'U.A., da trasmettere al concedente all'inizio e alla fine del periodo di spandimento.

Il concessionario è, altresì, tenuto a rispettare la normativa vigente relativa alle eventuali iniziative che svolgerà nello spazio esterno, tenendo indenne l'Università Agraria di Gallicano nel Lazio da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.

#### **ART.7- ONERIA CARICO DELL'UNIVERSITÀ AGRARIA**

Sono a carico dell'Università Agraria di Gallicano nel Lazio i lavori di straordinaria manutenzione dell'immobile, dell'area di pertinenza scoperta con eccezione dei lavori descritti nell'allegato "PROGETTO FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA".

#### **ART.8 - DURATA DELLA CONCESSIONE**

La durata della concessione è stabilita in anni 10 (dieci) a decorrere dalla stipula contrattuale e contestuale presa in gestione.

Non è ammesso il tacito rinnovo.

#### **ART.9 – CANONE CONCESSORIO E IMPORTO DELLA CONCESSIONE**

Il canone annuo posto a base d'asta, dovuto dal concessionario al concedente è fissato in € 12.000/00 (€ 12.000/00) oneri fiscali inclusi, per un importo complessivo, del canone nei dieci anni, pari a € 120.000/00 (€ 120.000/00) oneri fiscali inclusi. A tale importo si aggiungono, in conformità a quanto indicato nel progetto di Fattibilità tecnico-economica, quelli necessari per l'esecuzione degli interventi manutentivi sul capannone pari ad € 37.370, quelli per la

manutenzione dell'impianto oleario pari ad € 36.000 e quelli per le spese tecniche pari ad € 7.000, sicché l'intero importo della concessione, al netto dell'IVA e di eventuali offerte migliorative determinate in sede di gara, ammonta a complessivi € 200.370.

Sugli importi a base d'asta devono essere operate offerte solo al rialzo.

Il canone annuo potrà, su richiesta del concedente d'accordo con il concessionario, essere convertito, anche parzialmente, con prestazioni lavorative riguardanti, comunque attinenti la valorizzazione.

Essendo un affidamento in concessione, il concessionario assume il rischio di impresa relativo alla gestione dei diversi servizi rivolti ai soggetti che vorranno fruirne pagandone il corrispettivo.

Di conseguenza il presente contratto non sarà finanziato con mezzi propri ordinari di bilancio dell'Università Agraria di Galliciano nel Lazio.

Si precisa che saranno a carico del concessionario tutti i costi, nessuno escluso, relativi alla gestione dell'attività.

#### **ART.10–SPECIFICHE TECNICHE DELL'ATTIVITÀ**

I servizi oggetto della presente concessione dovranno essere erogati nel rispetto delle specifiche tecniche previste dalla vigente normativa di settore.

Il concessionario si assume ogni onere e costo relativo alla gestione dell'attività.

A titolo puramente esemplificativo e non esaustivo si indicano:

- spese del personale;
- spese per utenze di ogni tipo;
- spese per imposte e tasse, quelle relative allo smaltimento dei rifiuti, SIAE, ecc.;
- spese generali di amministrazione;
- spese per pulizie e manutenzioni;
- spese di investimento;
- spese per promozione e pubblicità;
- ogni altro onere connesso.

#### **ART.11- TRATTAMENTO DEL PERSONALE E SICUREZZA SUI LUOGHI DI LAVORO**

Il personale destinato al servizio dovrà essere, per numero, qualità e competenza, adeguato al servizio da eseguire.

Il concessionario dovrà, inoltre, osservare le norme e le prescrizioni delle leggi e dei regolamenti vigenti sull'assunzione, tutela, protezione, assistenza e previdenziali dei lavoratori incaricati di effettuare il servizio oggetto della concessione.

Il concessionario si impegna quindi ad osservare tutte le disposizioni dettate dal D.Lgs. n.81/2008 e s.m.i. in materia di prevenzione infortuni sul lavoro, igiene e sicurezza, nonché tutti gli obblighi in materia di assicurazioni contro gli infortuni sul lavoro, previdenza, invalidità, vecchiaia, malattie professionali ed ogni altra disposizione in vigore o che potrà intervenire in corso di esecuzione per la tutela materiale dei lavoratori.

Le attrezzature impiegate dovranno essere adeguate costantemente alle norme di sicurezza in vigore.

Il concessionario si obbliga a realizzare sull'attrezzatura impiegata gli interventi resesi necessari in conseguenza dell'evoluzione della normativa in vigore, avvalendosi di imprese specializzate che certifichino gli interventi eseguiti.

Ogni adempimento e onere sarà a totale carico del concessionario.

#### **ART.12 - CONSEGNA DEI LUOGHI E RICONSEGNA A TERMINE CONCESSIONE**

Alla stipula della concessione, il concedente a mezzo un incaricato e il concessionario procederanno, in contraddittorio, ad una ricognizione dello stato dei locali e redigeranno apposito verbale.

Alla scadenza della concessione il bene in oggetto, ed in specifico i relativi impianti, dovranno essere consegnati all'Università Agraria di Gallicano nel Lazio in efficienza, salvo il normale deperimento dovuto all'uso.

Al termine della concessione, il concessionario, salvo diverso accordo scritto tra le parti, dovrà provvedere, con oneri a proprio carico:

- alla rimozione di tutti gli arredi e di tutte le attrezzature, lasciando gli spazi completamente liberi e sgomberi;
- riconsegnare gli spazi puliti e tinteggiati.

Gli spazi e le eventuali attrezzature di proprietà dell'Università Agraria di Gallicano nel Lazio saranno riconsegnati sempre mediante la compilazione di idoneo verbale redatto in contraddittorio tra le parti.

#### **ART.13 - OBBLIGHI SPECIFICI DEL CONCESSIONARIO E MANUTENZIONI**

Sono a cura ed a carico del concessionario gli interventi di manutenzione straordinaria ed adeguamento normativo previsti dal "PROGETTO FATTIBILITÀ TECNICA ECONOMICA" per la sistemazione del capannone polifunzionale; per cui il concessionario risponderà degli interventi eseguiti.

Durante il periodo della concessione, il concessionario ha l'obbligo di segnalare al Direttore Amministrativo dell'Università Agraria di Gallicano nel Lazio, la necessità di eventuali manutenzioni straordinarie sulla struttura e/o sostituzioni di impianti.

Questa tipologia di spesa sarà a carico dell'Università Agraria di Gallicano nel Lazio, a meno che non dipenda, a giudizio insindacabile del Direttore Amministrativo dell'Università Agraria di Gallicano nel Lazio, da cause imputabili a cattivo uso o scarsa sorveglianza da parte del concessionario, o dai lavori di manutenzione straordinaria e adeguamento normativo, effettuati dal concessionario; in tal caso, la stessa, in tutto o in parte potrà essere posta a carico dell'inadempiente.

Il concessionario ha l'obbligo di tenere il capannone polifunzionale in buono stato di manutenzione ed in particolare di tenere in efficienza gli impianti presenti, nonché provvedere



alla manutenzione delle aree di pertinenza pavimentate circostanti l'immobile in concessione.

Gli oneri delle manutenzioni ordinarie, tutte, anche eccedenti le piccole riparazioni, da effettuarsi all'interno ed all'esterno dell'unità concessa, sono assunti dal concessionario in via esclusiva.

In particolare, il concessionario deve provvedere, per tutta la durata della concessione, ad eseguire direttamente, o tramite ditte da esso incaricate, alla esecuzione delle seguenti opere:

a) per quanto attiene al capannone polifunzionale:

- controllo-manutenzione ordinaria: coperture, scarichi e fognature, infissi ed accessori interni ed esterni, finiture interne ed esterne (intonaci, pavimento ecc.);
- pulizia operazioni di disinfezione/disinfestazione dei locali, da effettuare al bisogno e nel rispetto delle vigenti norme igienico-sanitarie;

b) per quanto attiene agli impianti:

- controllo-manutenzione ordinaria, impianti in genere, impianto elettrico (controllo e manutenzione con particolare riferimento ai quadri elettrici, condutture, interruttori, ecc.), impianto idrosanitario e accessori.

#### **ART.14 - MODIFICHE AI LOCALI/AREA**

Il concessionario non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria od addizione al capannone polifunzionale e/o all'area esterna, alla loro destinazione ed agli impianti esistenti, senza il preventivo assenso scritto del concedente.

Qualsiasi modifica va richiesta per iscritto e preventivamente autorizzata dal concedente.

Le opere realizzate restano di proprietà dell'Università Agraria di Gallicano nel Lazio senza alcun indennizzo per il concessionario.

Per gli interventi non autorizzati, il concedente si riserva il diritto di pretendere l'eventuale rimessa in pristino dell'immobile a cura ed a carico del concessionario nel termine assegnatogli.

Qualora il concessionario non provveda, entro tale termine, alla rimessa in pristino dell'immobile, il concedente vi provvederà d'ufficio con recupero di ogni spesa a carico del concessionario, rivalendosi sulla polizza fideiussoria di cui all'art.19 del presente Capitolato e fatto salvo il risarcimento dei danni ed ogni altra facoltà sanzionatoria prevista dal presente Capitolato.

#### **ART. 15 - DANNI**

Per qualsiasi danno cagionato a cose o a terzi, intendendosi per terzi anche il concedente ed il personale dipendente dell'Università Agraria di Gallicano nel Lazio o da quest'ultimo incaricato, a causa del mancato rispetto di prescrizioni normative, o per altre cause comunque conseguenti l'esecuzione dei lavori del concessionario e/o la gestione del bene oggetto della presente concessione, il concessionario rimane l'unico soggetto responsabile, sollevando da ogni responsabilità, anche solidale, il concedente e/o il personale dipendente dell'Università Agraria di Gallicano nel Lazio o da quest'ultima incaricato ad effettuare i controlli sul rispetto delle condizioni contrattuali.

Il concessionario, inoltre, risponderà interamente per ogni difetto degli arredi e delle attrezzature impiegate nell'esecuzione della concessione nonché dei conseguenti eventuali danni a persone o cose per l'intera durata della concessione.

#### **ART.16 - COPERTURA ASSICURATIVA**

Il concessionario ha l'obbligo di presentare i seguenti contratti di assicurazione, stipulati con primarie società assicuratrici:

**1) Responsabilità civile verso terzi e prestatori di lavoro**, a copertura di tutti i rischi connessi alla presente concessione.

Tale assicurazione dovrà essere mantenuta in vigore per una durata corrispondente a quella della concessione e dovrà prevedere massimali adeguati al rischio e comunque non inferiori a:

a) R.C.T.-Responsabilità Civile verso Terzi:

- € 2.000.000 unico;

b) R.C.O. Responsabilità civile verso prestatori di lavoro:

- € 2.000.000 per sinistro;

- € 1.000.000 per prestatore di lavoro/parasubordinato.

La copertura assicurativa dovrà risultare espressamente estesa ai rischi della responsabilità derivanti:

- dalla conduzione del frantoio oleario;
- dalla conduzione e custodia dei fabbricati oggetto di concessione;
- dalle attività che il concessionario, secondo il programma presentato in sede di gara

I massimali assicurati non costituiscono limitazioni delle responsabilità del concessionario né nei confronti dell'Università Agraria di Galliciano nel Lazio, né nei confronti dei terzi danneggiati.

Il concessionario comunicherà tempestivamente il verificarsi di eventuali sinistri.

**2) Danni da incendio e altri danni ai beni**, compresi atti di terzi, subiti dai fabbricati oggetto di concessione e dai beni mobili e impianti tecnologici di proprietà del concedente in esso contenuti.

I rischi e i relativi importi assicurati dovranno risultare adeguati e comunque non inferiori a:

Fabbricati: € 100.000,00;

Beni mobili e impianti tecnologici: € 25.000,00;

#### **ART.17 – DIVIETO DI CESSIONE DELLA CONCESSIONE**

È vietata la cessione del contratto. È fatto divieto alla concessionaria di sub-appaltare parte del processo produttivo riferito alla molitura delle olive di cui al presente capitolato, pena l'immediata risoluzione del contratto o l'applicazione di una penale pari ad € 10.000,00 oltre all'eventuale risarcimento dei danni e del rimborso di tutte le maggiori spese che derivassero al concedente per effetto della risoluzione stessa.

#### **ART.18 - SPESE CONTRATTUALI**

Tutte le spese inerenti alla stipulazione del contratto comprese quelle di registrazione, oltre ai diritti di segreteria, sono a totale carico del concessionario.

#### **ART.19 - CAUZIONE DEFINITIVA**

L'esecutore del contratto sarà obbligato a costituire una garanzia fideiussoria pari al 10% dell'importo dei lavori di cui all'art. 9 del presente Capitolato, ovvero pari a € 7.737 (euro settemilasettecentotrentasette./00).

La garanzia fideiussoria di cui all'art.103 del D. Lgs. n. 50/2016, prevista con le modalità di cui all'art. 93, commi 2 e 3 del "Codice dei Contratti Pubblici", 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 l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta del concedente.

La mancata costituzione della garanzia fideiussoria per l'esecuzione dei lavori (cauzione definitiva) determinerà la revoca dell'affidamento e l'acquisizione della garanzia a corredo dell'offerta da parte del concedente, che aggiudicherà la concessione al concorrente che segue nella graduatoria.

La cauzione definitiva copre gli oneri per il mancato o inesatto adempimento delle obbligazioni contrattuali correlate all'esecuzione dei lavori.

La somma depositata a titolo di garanzia fideiussoria per l'esecuzione dei lavori (cauzione definitiva) dovrà essere immediatamente reintegrata in caso di utilizzo.

La restituzione della garanzia fideiussoria per l'esecuzione dei lavori (cauzione definitiva) avverrà soltanto quando il concessionario avrà dimostrato il completo esaurimento degli obblighi contrattuali relativi all'esecuzione dei lavori. In assenza di tali requisiti, la garanzia fideiussoria per l'esecuzione dei lavori (cauzione definitiva) verrà trattenuta dal concedente fino all'adempimento delle condizioni suddette.

#### **ART.20 - CONTROLLI**

Il concedente potrà effettuare d'ufficio, o su segnalazione degli utenti, controlli diretti a verificare il rispetto delle prescrizioni contrattuali, compresa l'esecuzione dei lavori di cui all'allegato "PROGETTO FATTIBILITA' TECNICA ECONOMICA".

A tal fine in base al cronoprogramma dei lavori il concedente si riserva la facoltà di calendarizzare i controlli da effettuare durante l'esecuzione dei lavori di cui al citato "PROGETTO FATTIBILITA' TECNICA ECONOMICA".

In relazione all'esito dei controlli ed alle giustificazioni adottate dal concessionario, il concedente valuterà se redigere apposito verbale descrittivo di quanto emerso in sede di controllo al fine di procedere, se ritenuto opportuno, all'applicazione delle penali di cui all'articolo 26 o all'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 25 del presente Capitolato. Per effettuare i controlli l'Università Agraria si avvarrà del proprio personale e/o di professionisti esterni esperti.

## **ART.21- RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO**

Il concessionario è responsabile dell'esatto adempimento delle condizioni di contratto.

Il concessionario è inoltre responsabile dell'osservanza di tutta la normativa applicabile all'attività esercitata nonché dei danni arrecati alle persone e/o alle cose, come meglio specificato all'art.15 del presente Capitolato.

## **ART.22 - CORRISPETTIVI**

Il concessionario è tenuto a versare il canone di concessione in rate semestrali entro le seguenti scadenze: novembre ed aprile.

Il canone dovuto per il primo anno di esercizio, decorrerà dalla data di stipula del contratto concessorio.

Per ogni eventuale ritardo nella corresponsione del suddetto canone saranno applicati gli interessi moratori in misura pari al tasso legale

## **ART.23 - REVISIONE CANONE**

A partire dal terzo anno di durata della concessione, il concedente provvederà ad incrementare l'importo del canone di concessione sulla base dell'indice di variazione dei prezzi per le famiglie di operai ed impiegati, pubblicato dall'ISTAT e riferito al mese precedente la stipula della concessione, in ragione del 75%. L'aggiornamento del canone è automatico senza necessità che il concedente ne faccia richiesta scritta.

## **ART.24 - CONTROVERSIE**

Per ogni controversia che potesse derivare nel corso della concessione e nell'applicazione delle norme contenute nel presente Capitolato, è competente il Foro di Tivoli.

## **ART.25 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO E RECESSO**

Senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa competere al concedente anche a titolo di risarcimento danni, il concedente medesimo si riserva la facoltà di avvalersi nei confronti del concessionario della clausola risolutiva espressa di cui all'articolo 1456 del Codice Civile, previa diffida, anche per una sola delle ipotesi di inadempimento e/o violazione degli obblighi contrattualmente assunti di seguito elencate.

Ricorrendo l'inadempimento il concedente, valutate le circostanze, assegnerà 30 (trenta) giorni al concessionario per adempiere, decorsi infruttuosamente i quali la concessione si intenderà *ipso iure* risolta.

Si individuano le seguenti ipotesi di inadempimento:

- a) Gravi vizi o ritardi nell'esecuzione delle opere di cui al "PROGETTO FATTIBILITÀ TECNICA ECONOMICA";
- b) esecuzione delle opere in modo difforme dalle prescrizioni del bando e dalle norme vigenti in

materia;

- c) violazioni in materia di sicurezza e prevenzione degli infortuni sul lavoro;
  - d) negligenza nell'esecuzione degli obblighi contrattuali nei confronti dell'Università Agraria di Galliciano nel Lazio;
  - e) mancato pagamento di 2(due) quote consecutive del canone di concessione;
  - f) cessione a terzi del contratto di concessione;
  - g) utilizzo dei beni in concessione in maniera difforme rispetto al vincolo di destinazione e delle finalità per cui sono stati concessi, o uso non conforme da parte del concessionario rispetto al Piano di gestione di cui all'art.5 del presente Capitolato, presentato ai fini dell'aggiudicazione.
- La risoluzione del contratto per inadempimento comporta la decadenza della concessione. Ove il concessionario intenda recedere dal rapporto concessorio dovrà dare al concedente un preavviso di almeno 6 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. In tutti i casi di cessazione del rapporto il concessionario sarà tenuto alla immediata restituzione del bene libero da persone e/o cose, senza che possa vantare pretesa alcuna, a qualsivoglia titolo.

#### **ART. 26 - PENALI**

Il concessionario, nell'esecuzione del contratto, ha obbligo di uniformarsi a tutte le disposizioni presenti e future emanate dall'Università Agraria di Galliciano nel Lazio.

In caso di inadempienza agli obblighi contrattuali o di inosservanza a quanto previsto dal presente Capitolato, il concessionario sarà passibile alternativamente:

- a) di una penale come indicato nella seguente tabella;
- b) per quanto non previsto dalla tabella, di una penale variante da un minimo di € 100,00 ad un massimo di € 1.000,00 in relazione alla gravità, alla negligenza, all'inadempienza o alla recidività.

L'applicazione della penale sarà preceduta da specifica contestazione scritta inviata contraccomandata o con posta elettronica certificata. Il concessionario potrà presentare le proprie controdeduzioni entro 10 giorni dalla data del ricevimento. Nel caso in cui entro il suddetto termine non pervengano elementi idonei a giustificare le inadempienze contestate, si disporrà l'applicazione della penale.

Il provvedimento è assunto dal Direttore Amministrativo dell'Ente.

Il concessionario non può interrompere o sospendere l'attività, nemmeno per effetto di contestazioni che dovessero sorgere fra le parti.

I casi espressamente previsti sono:

<b>Inadempienza</b>	<b>Penale</b>
Chiusura totale e/o parziale anche temporanea che non permetta la disponibilità dell'immobile dell'Università Agraria nelle giornate previste.	€ 100,00 /giorno

Interdizione all'accesso agli incaricati del concedente per l'esecuzione dei controlli	€ 250,00
Carenza nella pulizia e/o nella disinfestazione/derattizzazione	€ 250,00
Mancata voltura delle utenze	€ 500,00
Documentati disturbi arrecati alla quiete pubblica	€ 300,00
Esecuzione modifiche, innovazioni, migliorie od addizioni all'immobile oggetto di concessione e/o all'area esterna, alla loro destinazione ed agli impianti esistenti senza il preventivo assenso scritto del concedente	€ 500,00
Mancata osservanza delle norme relative alla raccolta differenziata e allo smaltimento dei rifiuti	€ 250,00

### **ART. 27 - REVOCA**

Il concedente potrà altresì procedere, assegnando un congruo preavviso non inferiore a mesi 6 (sei) mesi, alla revoca della concessione per sopravvenute, improrogabili e motivate esigenze di carattere pubblico.

In tal caso, verrà corrisposto al concessionario un rimborso dei costi sostenuti e documentati per la realizzazione dell'intervento edilizio ed impiantistico di cui al "PROGETTO FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA" allegato, nella misura massima dell'importo stimato dei lavori come individuato all'art. 9 del presente documento (ovvero € 73.370), calcolati secondo il seguente algoritmo:

$QL = VLI - (VLI/7) * n$ . anni decorrenti dalla stipula del contratto dove:

- QL è la quota dei lavori da rimborsare;
- VLI è il valore dei lavori relativi agli interventi di cui al "PROGETTO FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA" allegato, come desunti dai costi sostenuti e documentati con il limite massimo di € 73.370
- Nulla sarà dovuto dal concedente al concessionario per i lavori eseguiti qualora la revoca intervenga dopo il settimo anno dalla stipula del contratto.
- In merito alle attrezzature ed agli arredi fissi nel caso di risoluzione anticipata del contratto entro il quinto anno per fatto imputabile all'Università Agraria di Galliciano nel Lazio, su richiesta del concessionario, il concedente potrà rimborsare il concessionario della quota non ammortizzata delle attrezzature, se funzionanti e se conformi alle norme vigenti, ed i beni saranno contestualmente acquisiti al patrimonio del concedente.

La determinazione dell'importo avverrà sulla base del seguente algoritmo:

$QR = VBPI - (VBPI/5) * n$ . anni decorrenti dalla stipula del contratto dove:

- QR è la quota delle attrezzature ed arredi fissi da rimborsare;
- VBPI è il valore dei beni relativi agli investimenti delle attrezzature ed arredi fissi sostenuti e documentati o in assenza di documentazione da una perizia dei beni.

Per l'eventuale perizia dei beni il concedente si avvale del proprio personale o di tecnici esterni, le spese dei quali sono sostenute dal concessionario. Nulla sarà dovuto dal concedente al

concessionario per attrezzature ed arredi fissi qualora la revoca intervenga dopo il quinto anno dalla stipula del contratto.

#### **ART.28 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Ai sensi dell'art. 31 del D.Lgs. 50/2016 si comunica che il Responsabile del Procedimento e della Procedura di Gara è il Dott. Maurizio Sabatini – Direttore dell'Università Agraria di Galliciano nel Lazio.

#### **ART.29 – DISPOSIZIONI FINALI**

Per quanto non risulti contemplato nel presente Capitolato, si fa esplicito rinvio alle leggi ed ai regolamenti vigenti.

#### **ART.30 – INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento UE 679/2016 i dati forniti dagli operatori economici partecipanti alla procedura di gara formeranno oggetto di trattamento nel rispetto della normativa suddetta. Tali dati verranno trattati esclusivamente per finalità istituzionali e/o strumentali all'attività dell'Ente ed in particolare ai fini della procedura di gara per la quale i dati sono stati forniti e per tutti gli atti connessi e conseguenti ad essa.

Si sottolinea che il conferimento dei dati è obbligatorio per la partecipazione alla gara e alla successiva stipulazione del contratto.

I dati in possesso dell'Ente potranno essere comunicati o diffusi esclusivamente secondo i principi di cui al Regolamento UE 679/2016.

Titolare del trattamento è l'Università Agraria di Galliciano nel Lazio con sede in Via Roma, 5. Responsabile del trattamento è il Dr. Maurizio Sabatini, in qualità di Direttore Amministrativo. Incaricato del trattamento è il personale addetto ai servizi dell'Ente interessati dalla procedura.

I dati sono conservati presso la sede dell'Ente. Il trattamento dei dati avverrà mediante strumenti idonei a garantire la sicurezza e la riservatezza e potrà essere effettuato anche attraverso strumenti automatizzati atti a memorizzare e gestire i dati stessi.