



PROVINCIA DI PERUGIA

AREA AMBIENTE E TERRITORIO SERVIZIO DIFESA E GESTIONE IDRAULICA

CAPITOLATO PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE FINALIZZATO ALLA GESTIONE DELL’OLIVETO E ANNESSI PRESENTI A ISOLA POLVESE

INDICE

- **Art. n. 1** - Amministrazione aggiudicatrice;
- **Art. n. 2** - Oggetto;
- **Art. n. 3** - Durata della locazione;
- **Art. n. 4** - Soggetti legittimati a partecipare al presente avviso
- **Art. n. 5** - Obblighi ed impegni generali del gestore
- **Art. n. 6** - Canone
- **Art. n. 7** - Adempimenti a carico della Provincia di Perugia
- **Art. n. 8** - Condizioni economiche per l’affidamento
- **Art. n. 9** - Criteri per aggiudicazione
- **Art. n. 10** - Penali
- **Art. n. 11** - Revoca concessionario
- **Art. n. 12** - Norme generali

Art. 1 - Amministrazione aggiudicatrice

Provincia di Perugia – Piazza Italia, 11 - 06121 Perugia – Telefono 07536811 –
www.provincia.perugia.it - P. IVA 00443770540

Art. 2 Oggetto

L’aggiudicazione riguarda l’affidamento in concessione della gestione, ai fini agricoli, di un’area di proprietà della Provincia di Perugia, ubicata in loc. Isola Polvese, piantumata con circa 4.200 olivi a varietà Dolce agogia per oltre l’80% e per la rimanente quantità prevalentemente Leccino e Moraiolo. Catastalmente l’area risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Castiglione del Lago come segue: Fg. 142 P.lle 9 –12 – 504 – 506, per una superficie complessiva di circa 40 ha, il tutto come meglio rappresentato dalla relativa planimetria catastale. Si tratta di un appezzamento di terreno posto a Isola Polvese a forma irregolare e costituito da una serie di balze degradanti verso il lago Trasimeno, allo stato l’area risulta incolta.

Il terreno sopra descritto non è gravato da usufrutto e vincolo di alcun tipo. E’ previsto il sopralluogo per una visione dell’immobile oggetto della presente concessione, che dovrà essere effettuato alla presenza di un dipendente della Provincia di Perugia, previo appuntamento da concordare al seguente n. di telefono 0758298804 (Geom. Fabio Duca) ovvero via mail: fabio.duca@provincia.perugia.it

I terreni sopra descritti, saranno concessi esclusivamente per i seguenti scopi:

- Pratiche culturali oliveto (raccolta e trasformazione del prodotto);
- Orticoltura;
- Apicoltura;
- Zootecnica (polli, conigli, ecc...).

In sede di offerta potranno essere indicate ulteriori modalità di utilizzo degli appezzamenti di terreno in oggetto, sia in termini di culture praticabili sia per lo svolgimento di determinate attività complementari alla conduzione dell'attività agricola. Analogamente potranno essere presentate proposte di trattamento sanitario delle piante di olivo da effettuare con ricorso a modalità, tecniche e prodotti esclusivamente biologici quali, a titolo di es., il feromone o tecniche similari, le concimazioni bio, ecc...

Art. 3 Durata della locazione.

La durata della concessione è fissata in mesi 72 (settantadue) a decorrere dalla data della stipula del contratto di concessione, eventualmente rinnovabile per ulteriori 24 (ventiquattro) mesi.

Art. 4 Soggetti legittimati a partecipare al presente avviso.

Sono ammessi a partecipare alla presente gara, aziende agrarie secondo i disposti di cui all'art. 2135 del Codice Civile (imprenditori agricoli singoli e/o associati) in possesso dei requisiti di ordine generale di cui all'art. 38 del D. Lgs. n. 163/2006.

In sede di gara sarà assegnato un punteggio alle proposte formulate da aziende giovanili (titolari e/o soci con età inferiore ai 40 anni) e/o a conduzione femminile. In sintonia con analoghe indicazioni contenute nei bandi FSR emanati dalla Regione Umbria.

Art. 5 Obblighi ed impegni generali del gestore

L'aggiudicatario, a fronte della possibilità di usufruire dell'intero raccolto derivante dalle piante di olivo presenti sulla proprietà, nel periodo in cui avrà in affitto i terreni, dovrà:

- assumere a suo completo carico il rischio dell'eventuale mancato raccolto, indipendentemente dalla causa del verificarsi di tale circostanza, senza che possa essere avanzata alcuna pretesa al riguardo nei confronti della Provincia;
- effettuare la potatura annuale nel periodo febbraio – primi 15 giorni di maggio di minimo 1.500 piante a rotazione, con relativa raccolta e trinciatura dei residui della potatura, preventivamente concordata;
- obbligarsi ad adottare ogni accorgimento necessario per la conservazione e la manutenzione delle piante di olivo e per una razionale coltivazione;
- non precludere e non limitare, nella zona assegnata, l'utilizzo pubblico né, in qualunque modo, l'accesso alla stessa;
- effettuare due lavorazioni minime l'anno di sfalcio o lavorazione equivalente, degli interi appezzamenti, nei mesi di aprile-giugno e agosto-settembre, finalizzate alla prevenzione degli incendi, a diminuire la presenza delle erbe infestanti. Tali operazioni dovranno interessare l'intera superficie comprese le fasce poste a bordo delle strade esistenti;
- effettuare la potatura delle piante esistenti all'interno degli appezzamenti definiti all'art. 2 del presente bando, diverse dalle piante di olivo, comprese eventuali siepi, che dovrà essere effettuata una volta all'anno e ogni qualvolta le condizioni delle stesse lo richiedano;
- stipulare, apposita polizza fidejussoria a garanzia degli impegni assunti, per un importo garantito pari ad € 25.000,00 (venticinquemila) da allegare al contratto;

- farsi carico delle volture e/o allacciamenti dei contratti relativi ai servizi di erogazione di utenze (acqua ed energia elettrica);
- adeguarsi alle nuove direttive e/o normative, che dovessero prospettarsi a livello nazionale, regionale ecc...;
- fornire alla Provincia di Perugia una relazione annuale sull'andamento della gestione e sulle iniziative promozionali e integrative intraprese, entro il 31 dicembre di ogni anno;
- farsi carico delle spese relative alla tassa comunale e/o smaltimento rifiuti come previsto dalla normativa vigente, prodotti nello svolgimento delle attività di propria competenza;
- assumere l'onere di eventuali interventi da effettuare sulle attrezzature e macchinari assegnati in dotazione, compresa la sostituzione dei pezzi da riparare;
- effettuare il taglio erba delle aree a verde presenti in altre zone dell'Isola, per una superficie complessiva pari a 3 ha circa. L'operazione di taglio in questione, dovrà essere effettuata con frequenza bisettimanale nel periodo marzo - settembre di ogni anno e comunque ogni qualvolta le condizioni manutentive lo rendessero necessario per mantenere godibile e usufruibile al pubblico le suddette aree;
- è vietata l'instaurazione di rapporti di subaffitto o subappalto o subconcessione, così come la cessione del contratto.

La mancata o corretta manutenzione delle piante delle aree verdi sottostanti comporta la risoluzione automatica del contratto.

L'inadempimento dei suddetti obblighi, debitamente accertato, comporta l'automatica risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

Art. 6 Canone

Il canone annuo minimo a base d'asta, è fissato unitariamente in € 2.000,00, oltre iva se dovuta, soggetto al solo aumento. Non sono ammesse offerte economiche in ribasso a tale importo.

Il canone sarà soggetto di aggiornamento automatico dal secondo anno successivo a quello della sottoscrizione del contratto a seguito delle variazioni Istat. Tale aggiornamento dovrà essere versato senza ulteriore specifica richiesta scritta.

Art. 7 Adempimenti a carico della Provincia di Perugia

La Provincia di Perugia, allo scopo di permettere una completa gestione di quanto indicato nel presente capitolato, concede, nelle condizioni manutentive e conservative presenti al momento della presentazione dell'offerta, i seguenti immobili presenti su Isola:

- fabbricato denominato "mulino" e ospitante il frantoio (individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago al Fg. 142 P.III 83) come riportato nelle planimetrie allegate;
- fabbricato denominato "rimessa" attualmente al solo stato grezzo e che potrà essere ristrutturato e reso agibile a cura dell'aggiudicatario per ospitare il proprio personale in attività su isola (fabbricato individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione del Lago Fg. 142 P.III 83/r).

Relativamente al fabbricato denominato "mulino" si precisa che saranno assegnati, nello stato conservativo e manutentivo verificato al momento dell'offerta, i seguenti macchinari:

- Molino Pieralisi continuo a 2 fasi;
- Molazze con presse idrauliche.

In sede di offerta potranno essere indicate ulteriori modalità di utilizzo dei fabbricati in esame proponendo anche l'utilizzazione, con eventuali oneri autorizzativi, di ristrutturazione e manutentivi a carico dell'aggiudicatario, e tali da rendere l'immobile agibile. I locali posti al Piano Primo del fabbricato denominato "Mulino" con possibile destinazione riservata all'organizzazione di eventuali presentazioni, degustazioni, punti vendita ecc. e quanto utile a svolgere attività complementari alla conduzione dell'attività agricola con particolare riferimento alla promozione dell'olio, nonché a residenza e alloggio del personale. L'edificio denominato "rimessa", è attualmente in condizioni di non agibilità, pertanto una sua utilizzazione sarà possibile solo dopo l'acquisizione, a cura del concessionario, dei titoli autorizzativi, degli oneri di ristrutturazione e manutentivi tali da rendere l'immobile agibile.

Prima dell'avvio delle lavorazioni, e comunque prima dell'utilizzo dei macchinari e delle apparecchiature sopra riportate, verrà eseguito in contraddittorio fra le parti, un sopralluogo e un esame tecnico sullo stato di manutenzione e di conservazione di detti macchinari, al fine di verificarne il loro reale grado di utilizzazione. Nel caso di necessità di dover ricorrere all'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria, gli stessi saranno eseguiti dall'assegnatario, compresi gli eventuali oneri derivanti dall'eventuale sostituzione del macchinario. In questo eventuale caso, il mezzo messo a disposizione in sostituzione, rimarrà di proprietà dell'aggiudicatario.

La ditta aggiudicataria provvederà, quindi alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei macchinari affidati, per i periodi di lavorazione previsti. Eventuali diversi utilizzi di tali macchinari necessari alle esigenze della Provincia verranno preventivamente concordati con la ditta aggiudicataria. Analogamente la ditta si impegna inoltre, ad effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria del frantoio e dei macchinari in esso presenti.

La Provincia di Perugia resta estranea a tutti i rapporti del gestore con i terzi in genere, dovendosi intendere tali rapporti esclusivamente intercorsi tra il gestore medesimo e i detti soggetti senza che mai si possa da chiunque assumere una responsabilità diretta o indiretta della Provincia.

Il gestore resta comunque responsabile nei confronti della Provincia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi nascenti dal presente capitolato. In ogni caso, il gestore si obbliga a tenere indenne la Provincia da ogni pretesa, azione e ragione che possa essere avanzata da terzi, in dipendenza dell'esecuzione delle prestazioni previste in contratto o per mancato adempimento degli obblighi contrattuali o per altre circostanze comunque connesse con la gestione dell'area.

Si precisa che il trasporto pubblico di linea viene svolto dal gestore nel solo periodo Pasqua - settembre di ogni anno, con orari predeterminati e partenza da San Feliciano. Il gestore dell'oliveto in questione, dovrà pertanto attivarsi per garantire con propri mezzi, il trasporto di mezzi e persone sia in orari diversi a quelli coperti dal gestore del servizio pubblico, nonché negli altri periodi dell'anno totalmente scoperti da qualsiasi forma di navigazione.

In base alle disposizioni normative vigenti in materia di azienda agraria, in particolare secondo le disposizioni di cui alla legge n. 230/82 "Contratti di affitto in deroga", il concessionario potrà avvalersi della possibilità di usufruire delle eventuali agevolazioni fiscali e/o incamerare contributi europei e quanto altro in particolare di tutte le misure promozionali e di sostegno previste nei Piani di Sviluppo Rurale con riferimento al periodo 2015-2019.

La riconsegna dei beni oggetto della presente concessione, alla scadenza della stessa, sarà liberatoria per il gestore solamente se avverrà previo sopralluogo congiunto in concomitanza del quale dovrà essere steso apposito verbale firmato da entrambe le parti.

La Provincia di Perugia, potrà effettuare ispezioni e controlli volti a verificare la corretta esecuzione della gestione con le più ampie facoltà e nei modi ritenuti più idonei al caso.

Art. 8 Condizioni economiche per l'affidamento.

Le condizioni economiche sono quelle che risultano nell'atto di affidamento. Per la determinazione del canone annuo da corrispondere relativamente al godimento dei beni, si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, della loro entità e della finalità, con particolare riferimento al valore di mercato degli immobili stessi. Più specificatamente il canone annuo è così di seguito determinato:

Importo canone annuo è pari a €. 2.000,00 oltre iva se dovuta, in base alla seguente valutazione:

LOTTO	SUP. (ha)	CANONE UNITARIO (€/ha)	DESTINAZIONE BANDO	IMPORTO ANNUO (€.)
Terreno destinato a oliveto	40	50,00	Coltivazione oliveto	2.000,00
TOTALE				2.000,00

Art. 9 Criteri per aggiudicazione

L'affidamento di cui al presente bando sarà eseguito con una procedura di gara aperta ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. n. 163/2006 e s.m.i. con aggiudicazione in favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 83 del citato d.lgs. n. 163/2006 e s.m.i., con la ripartizione del punteggio massimo di 100 punti, attribuito in base ai seguenti elementi:

- Offerta tecnica fino a max 70 punti;
- Offerta economica fino a max 20 punti;
- Durata della concessione Fino a max 10 punti.

L'offerta complessivamente più vantaggiosa sarà valutata in base ai seguenti elementi:

9.1 OFFERTA TECNICA max 70/100 punti

Il concorrente dovrà indicare le modalità di gestione del servizio che intende adottare in caso di aggiudicazione. In particolare dovrà essere presentata la seguente documentazione:

9.1.1 PIANO AZIENDALE (al quale verrà assegnato un punteggio di 63/100):

N.	SUB- ELEMENTO	DESCRIZIONE	PUNTEGGIO MASSIMO
1	Attività complementari all'oliveto	Orticoltura, apicoltura, zootecnia, raccolta legna, ecc...	Punti 5
2	Investimenti	Ristrutturazione edificio denominato "Mulino" *	Punti 18
3	Investimenti	Ristrutturazione edificio denominato "Rimessa" *	Punti 18
4	Manutenzioni	Interventi strutturali sulla viabilità esistente, sull'oliveto, ecc...*	Punti 15

Per il tempo di realizzazione degli interventi di cui al n. 6 dell'elemento 9.1.1, verrà invece applicata la seguente formula:

$$CT(a)p = 3 * Dmin/Di$$

Ove: Di = durata canone proposto dal concorrente esimo
Dmin = durata minima proposta dai concorrenti

Di conseguenza il punteggio complessivo relativo all'offerta tecnica sarà così ottenuto:

$$CT(a) = C_{tai} + C_{tar} + C_{tap}$$

Entro il 31/12 di ogni anno il concorrente dovrà comunicare lo stato di attuazione del programma e il consuntivo dell'anno precedente per consentire alla Provincia di Perugia di verificare e/o attivare le relative penali di cui al successivo art.10.

9.2. OFFERTA ECONOMICA (alla quale verrà assegnato un punteggio massimo di 30/100):

L'offerta economica dovrà essere espressa mediante l'indicazione del canone d'affitto annuale in aumento rispetto al canone annuo posto a base d'asta e indicato nel precedente art. 6 (non sono ammesse offerte condizionate ovvero in diminuzione):

- 1) per l'importo del canone verranno attribuiti max 20 punti, come di seguito indicato;

$$Cp(a) = 20 * (Ci/Cmax)$$

Cp(a) = indice di valutazione dell'offerta economica (a);
Ci = valore offerto dal concorrente a;
Cmax = valore dell'offerta più conveniente;
20 = punteggio massimo assegnabile.

- 2) per gli anni di validità della concessione, verranno attribuiti max 10 punti, come di seguito indicato:

$$Ca(a) = 10 * Dmin/Di$$

Di = durata canone proposto dal concorrente esimo
Dmin = durata minima proposta dai concorrenti

Oltre agli anni di validità della convenzione proposti in sede di gara, inferiore o uguale a quello previsto dal bando, di 6 (sei) anni, il periodo di durata del contratto, verrà incrementato di un numero di anni così determinato:

$$\Delta \text{anni} = \frac{(I)}{50.000,00}$$

Dove I = valore investimento proposto in sede di gara *

** qualora l'aggiudicatario dovesse utilizzare finanziamenti comunitari, statali e/o regionali il valore (I) sopra riportato, verrà decurtato nella misura del 50% dell'importo di tali contributi.*

Art. 10 Penali

La Provincia di Perugia, secondo la gravità delle mancanze accertate, applicherà una penale solo dopo aver notificato in precedenza gli addebiti al gestore.

Le penali sono:

P1: mancata realizzazione delle opere previste nell'offerta o di parti di essa o diversa qualità rispetto a quanto offerto secondo la qualità garantita. Penale pari al valore dichiarato in offerta detratto il valore dell'eventuale parte dell'opera eseguita;

P2: penale per ritardata ultimazione dei lavori per ogni giorno di ritardo;
 $P2 = \text{Canone}/90$

P3: penale per mancata manutenzione ordinaria annuale accertata;
 $P3 = \text{Canone}/3$ per ciascun anno;

Detta penale verrà applicata per ciascun anno in cui non verrà eseguita la manutenzione.

P4: penale per mancata manutenzione straordinaria annuale accertata;
 $P4 = \text{Canone}/2$ per ciascun anno;

Detta penale verrà applicata per ciascun anno in cui non verrà eseguita la manutenzione.

P5: penale per mancata attuazione dei programmi annuali offerti;
 $P5 = \text{Canone}/2$ per ciascun anno;

L'importo massimo della penale è pari al 10% del valore della concessione, così definito: anni concessione X canone offerto + valore delle migliorie

Art. 11 Revoca concessionario

La Provincia di Perugia può revocare a proprio giudizio insindacabile la concessione, qualora insorgessero comprovate e serie disfunzioni nel servizio, tali da pregiudicare l'esercizio delle attività, sia in ordine a situazioni inerenti la gestione, sia in ordine agli interventi di cui all'art. 5 del presente bando, nonché per mancata manutenzione ordinaria/straordinaria e/o per mancati investimenti e per inadempienza al disciplinare tipo, nonché al raggiungimento massimo della penale.

Art. 12 Norme generali

Tutte le spese relative a tasse, imposte, tributi in genere, comprese le spese contrattuali di registrazione imputabili al presente atto, derivanti dalla gestione del complesso, sono a carico del concessionario.