



PROVINCIA DI PERUGIA

CAPITOLATO PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE FINALIZZATA ALLA GESTIONE DELLE STRUTTURE E DEI TERRENI DI PROPRIETA’ DELLA PROVINCIA DI PERUGIA SITI IN LOC. ISOLA POLVESE COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO

PARTE GENERALE

- **Art. 1 – Ente procedente**
- **Art. 2 – Oggetto**
- **Art. 3 – Durata**
- **Art. 4 – Canone**
- **Art. 5 – Requisiti richiesti**
- **Art. 6 – Consegna dei beni e stipula del contratto**
- **Art. 7 – Conoscenza delle norme di affidamento**
- **Art. 7 bis - Contratto di affitto terreno agricolo**
- **Art. 8 – Responsabilità e Assicurazioni**
- **Art. 9 – Oneri generali del Concessionario**
- **Art. 10 – Manutenzione ordinaria a carico del Concessionario**
- **Art. 11 – Manutenzione straordinaria a carico del Concessionario**
- **Art. 12 – Sopralluogo obbligatorio**
- **Art. 13 – Penali e risoluzione anticipata del contratto (revoca della concessione)**
- **Art. 14 – Revoca della Concessione**
- **Art. 15 – Interruzione del Servizio**
- **Art. 16 – Cessione non onerosa di opere e/o interventi**
- **Art. 17 – Spese contrattuali - Foro competente**

PARTE PRIMA: *disciplina per l'affidamento in concessione finalizzata alla gestione delle strutture di proprietà della Provincia di Perugia destinate ad attività turistico ricettive di isola polvese e dei servizi connessi.*

- **Art. 18 – Gestione**
- **Art. 19 – Attività**
- **Art. 20 - Obblighi specifici del Concessionario**
- **Art. 21 - Manutenzione delle aree verdi di pertinenza delle strutture a carico del Concessionario**
- **Art. 22 – Documentazione allegata**

PARTE SECONDA: *disciplina per l'affidamento in concessione finalizzata alla gestione dei terreni agricoli ed annessi correlati presenti a isola Polvese*

- **Art. 23 – Obblighi ed impegni specifici del Concessionario**
- **Art. 24 - Adempimenti a carico della Provincia di Perugia**

PARTE GENERALE

Art. 1 – Ente procedente

Provincia di Perugia - Piazza Italia, 11 06100- Perugia; Telefono 075.368.11 Fax 075.368.1237 n. verde 800.01.3474; www.provincia.perugia.it; P.IVA 00443770540.

Art. 2 – Oggetto

L'oggetto del presente capitolato per l'affidamento in concessione finalizzata alla gestione delle strutture e dei terreni di proprietà della Provincia di Perugia siti in loc. isola Polvese comune di Castiglione del Lago è costituito, e meglio dettagliato, nelle due parti che seguono, parte prima e parte seconda, con relativa disciplina specifica.

Sono esclusi dal presente capitolato gli edifici e le aree evidenziate con campitura gialla nella planimetria allegata (all. A)

PARTE PRIMA:

Oggetto della parte prima di Concessione sono le strutture destinate, e denominate a titolo puramente indicativo, ai fini del presente capitolato, come "Centro Turistico-Ricettivo" di Isola Polvese, oltre alla gestione ed alla manutenzione delle aree di pertinenza delle strutture interessate, dei percorsi panoramici dell'isola e delle aree libere così come indicate con tratteggio rosso nella planimetria allegata (all. A).

L'Amministrazione provinciale intende gestire le strutture di proprietà, mediante la concessione di beni, con lo scopo di qualificare l'accoglienza turistico/ricettiva dell'isola stessa, pertanto la gestione delle attività previste dal presente capitolato, dovrà essere rivolta prioritariamente alla valorizzazione del sito ed al mantenimento degli equilibri naturalistici dell'isola.

Al Concessionario verranno affidati, completi dei relativi arredi e attrezzature come da elenco allegato, i locali siti in Isola Polvese così come risulta dalle allegate planimetrie e dalle certificazioni di legge disponibili che ne attestano l'ubicazione e la destinazione d'uso. Le strutture sono composte da:

- Villa, con annesso bar;
- Ex casa del custode (a partire dalla data di fine lavori dell'abbazia – presumibilmente giugno 2016);
- Sala polivalente;
- Ristorante self-service, con annesso bar;
- Servizi igienici e spogliatoi al servizio del ristorante self-service spiaggia;

- Servizi igienici in prossimità del “lido Magionesi”;
- Castello;
- Ex Foresteria;
- Piscina “Porcinai”;
- Chiesa San Giuliano;
- Palazzina uffici (solo piano terra);
- Ex lavanderia;
- Palazzina molo;
- Edifici fatiscenti e ruderi (ricompresi nella parte tratteggiata in rosso dell’all. A)

Il Concessionario delle strutture di cui alla parte prima del presente capitolato dovrà gestire i servizi di ricezione e ristorazione, avvalendosi di personale specializzato e mezzi propri, ottimizzando al meglio le proprie risorse professionali ed osservando nell'erogazione dei servizi, il rispetto delle normative vigenti, con esonero della Provincia da qualsiasi responsabilità per danni a persone o cose e/o animali.

PARTE SECONDA:

La parte seconda del presente capitolato riguarda l'affidamento in concessione della gestione, ai fini agricoli, dei terreni e fabbricati 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. La parte rimanente, è costituita prevalentemente da area boscata e dalle fasce lacuali.

Il tutto come meglio rappresentato dalla relativa planimetria allegata (all. A ad esclusione delle parti tratteggiate in giallo ed in rosso). Si tratta di appezzamenti di terreno posti ad Isola Polvese a forma irregolare e costituiti da una serie di balze degradanti verso il lago Trasimeno.

Il terreno sopra descritto non è gravato da usufrutto o da ipoteca. E' previsto il sopralluogo per una visione delle aree e degli immobili oggetto del presente capitolato, 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 prevalentemente per i seguenti scopi:

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

Sono altresì ammesse tutte le attività compatibili con le attuali destinazioni dei terreni e nel rispetto dell'equilibrio naturalistico/ambientale dell'isola.

Art. 3 – Durata

L'affidamento delle strutture e dell'attività avrà la durata di anni 6 (sei) a partire dalla data di consegna.

Art. 4 - Canone

Il canone concessorio annuo minimo a base di gara, è fissato unitariamente in €. 10.000,00, complessivi (oltre IVA nella misura di legge se dovuta), di cui € 2.000,00 riferiti al canone di concessione della parte “agricola” e strutture connesse ed € 8.000,00 riferiti al canone di concessione del “Centro Turistico Ricettivo” di Isola Polvese, con gestione dei servizi annessi, oltre alla gestione ed alla manutenzione delle aree di pertinenza delle strutture interessate.

Il canone complessivo minimo per i 6 anni di gestione della struttura é pari ad € 60.000,00 oltre IVA nella misura di legge se dovuta. Il canone relativo alla prima annualità dovrà essere versato alla data della stipula del contratto, per i canoni degli anni successivi, entro il 5 del mese successivo della data di consegna dei beni oggetto di concessione.

Per i lavori di adeguamento alle normative in materia igienico/sanitaria delle strutture e attrezzature (es. cucina) o di adeguamento alle norme di sicurezza o per le migliorie in genere apportate ai beni oggetto del presente capitolato, effettuati dal Concessionario, il canone previsto potrà essere scontato per una somma massima pari all'ammontare complessivo del canone, offerto e comprensivo degli eventuali adeguamenti ISTAT, resta inteso che la Provincia si riserva, a suo insindacabile giudizio, di autorizzare o meno preventivamente tali lavori.

Le fatture relative agli interventi sostenuti dal Concessionario, di cui al punto precedente, opportunamente quietanzate e ritenute congrue da parte della Provincia saranno decurtate dal canone per il solo valore dell'imponibile. Saranno ritenute coerenti, ai fini della congruità da parte della Provincia, esclusivamente le fatture intestate al Concessionario.

Il Concessionario, potrà sospendere il pagamento del primo canone, nel caso in cui alla stipula del contratto sottoscriva un atto d'obbligo nel quale si impegna ad avviare lavori per un importo pari almeno al canone annuo entro 6 mesi dalla firma del contratto stesso, ferma restandola successiva autorizzazione da parte della Provincia.

Nel caso in cui l'importo dei lavori eseguiti (dal Concessionario), durante ciascuna annualità di contratto, sia inferiore all'importo del canone annuo (offerto), il Concessionario dovrà effettuare il versamento della differenza entro la scadenza prevista per il pagamento

del canone successivo. In ogni caso l'eventuale differenza (ovvero il minore importo dei lavori rispetto al canone complessivo) dei canoni dovuti dovrà essere pagata entro e non oltre 6 (sei) mesi dalla scadenza contrattuale.

Tutti gli interventi non appartenenti alla manutenzione ordinaria dovranno essere autorizzati dalla Provincia di Perugia preliminarmente all'esecuzione, a tal fine il Concessionario presenterà preventivo di spesa da sottoporre all'Amministrazione Provinciale per la valutazione di congruità. Tutte le autorizzazioni, nulla osta, pareri e quant'altro previsto per legge restano a carico del Concessionario.

Il canone offerto sarà oggetto 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. 5 - Requisiti richiesti

Possono partecipare alla gara per l'affidamento in concessione dei beni individuati all'art. 2 i soggetti pubblici e/o privati in possesso dei requisiti di ordine generale di cui all'art. 38 del D. Lgs. n. 163/2006, per lo svolgimento delle attività previste dal presente capitolato.

Art. 6 - Consegna dei beni e stipula del Contratto

Le strutture, gli arredi, i beni ed i terreni saranno affidati al Concessionario nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, perfettamente noto al medesimo.

Nello specifico per quanto riguarda la consegna delle strutture e degli arredi avviene previa redazione di un verbale assunto in contraddittorio tra il Concessionario e la Provincia di Perugia, con idonea documentazione fotografica ed inventari controfirmati. Analogo verbale verrà redatto al termine del rapporto contrattuale e il Concessionario si impegna fin d'ora a restituire impianti, fabbricati, attrezzature ed arredi nello stesso stato in cui sono stati consegnati, salvo la normale usura conseguente all'esercizio delle attività svolte.

Nell'eventualità di danni imputabili al Concessionario e non dipendenti dal normale uso, lo stesso dovrà provvedere al ripristino delle ordinarie condizioni nel termine assegnato dalla Provincia, a propria cura e spese. In mancanza si provvederà all'escussione delle garanzie previste.

Si procederà alla stipula del contratto entro 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva: in ogni caso il Concessionario si impegna a avviare la gestione entro 30 giorni dalla consegna.

La consegna delle strutture, dei beni e dei terreni verrà effettuata entro 30 giorni dalla stipula del contratto. È fatto salvo il potere della Provincia di consegnare la struttura anche

prima della stipula del contratto stesso, nonché di posticiparla oppure, di annullare la procedura di aggiudicazione, in funzione dell'esigenze dell'Ente, senza che il Concessionario abbia nulla a pretendere.

Prima della consegna in gestione dei beni di cui al presente capitolato dovranno essere prestate tutte le garanzie previste dal bando per l'esecuzione del contratto.

Al fine di garantire quanto più possibile l'unitarietà della gestione e quindi l'equilibrio economico - finanziario del contratto con il Concessionario, il personale della Provincia, sarà incaricato di verificare e controllare il rispetto degli obblighi contrattuali da parte del Concessionario e ad esperire, in caso di controversie, ogni tentativo di conciliazione prima di procedere ad eventuali azioni legali, a tal fine il Concessionario si obbliga a fornire alla Provincia di Perugia, informazioni, dati, resoconti, e quant'altro ammesso dalle norme vigenti in materia di riservatezza.

Art. 7 – Conoscenza delle norme di affidamento

La sottoscrizione del contratto e dei suoi allegati da parte del Concessionario equivale a dichiarazione di accettazione e di perfetta conoscenza delle leggi, dei regolamenti e di tutta la normativa vigente in materia di affidamento di beni, servizi e/o opere, nonché delle condizioni in cui si trovano le strutture, i beni e i terreni, il loro accesso, la loro praticabilità, la possibilità di poter utilizzare materiali e mezzi d'opera in rapporto ai requisiti ed alle prestazioni richieste, ed in generale di tutte le circostanze che possono aver influito sul giudizio del Concessionario circa la convenienza ad assumerne la gestione.

E' vietata l'instaurazione di rapporti di subaffitto o subappalto o subconcessione, così come la cessione del contratto, fatto salvo quanto previsto dal successivo art. 7 bis del presente capitolato.

Il Concessionario, con la firma del contratto, accetta espressamente tutte le clausole previste nel presente capitolato.

Art. 7 bis – Affitto terreno agricolo – Affidamenti temporanei

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 previsto per legge.

Al fine di favorire, e consentire l'erogazione di contributi da parte di soggetti terzi, è consentito al Concessionario, previa autorizzazione insindacabile della Provincia, di

concedere in affitto, nel rispetto delle norme vigenti la sola parte “agricola” per la durata pari o inferiore a quella del presente capitolato.

La stipula del contratto d'affitto sarà presieduta dalle associazioni di categoria giusto quanto previsto dall'art. 45 della L. 203/1982, senza alcun onere a carico della Provincia.

E' inoltre ammesso l'affidamento temporaneo a terzi, individuati dal Concessionario, di servizi complementari e/o collaterali alle attività oggetto dal presente capitolato (es. taglio dell'erba), fermo restando che l'interlocutore unico con la Provincia sarà esclusivamente il soggetto Concessionario.

Tali affidamenti temporanei dovranno essere necessariamente comunicati preventivamente alla Provincia di Perugia.

Art. 8 – Responsabilità e Assicurazioni

La Provincia di Perugia rimane estranea da responsabilità dirette o indirette per mancata erogazione dei servizi pubblici (luce, acqua, pronto intervento, soccorso sanitario, collegamento con la terra ferma, servizio antincendio, ecc.) fermo restando il rispetto degli adempimenti e obblighi di sua competenza.

Il Concessionario, analogamente, rimane estraneo da ogni responsabilità per la mancata erogazione dei servizi di cui al punto precedente.

Esclusivamente durante il periodo di apertura che va da Pasqua al 30 settembre, nel caso in cui si verifichi l'interruzione dei servizi pubblici imputabile alla Provincia di Perugia, per un periodo superiore a 15 giorni consecutivi, il Concessionario potrà chiedere di essere esonerato dal pagamento del canone concessorio relativo al periodo in cui si è verificata l'interruzione.

Nel caso in cui la limitazione al godimento di parti di terreno o fabbricati causati dall'esigenza della Provincia ad eseguire, a proprie spese, opere, lavori, interventi ecc. non potrà essere oggetto di rivalsa di alcun tipo da parte del Concessionario.

Per danni imputabili alle ditte fornitrici, dei servizi di cui sopra, verranno applicate le disposizioni contenute nei rispettivi contratti di fornitura.

Il Concessionario è unico responsabile per ogni fatto o danno occorso a terzi, in dipendenza dei beni, delle strutture e delle aree ad esso affidate, ivi compresi gli addetti e quanti, a qualsiasi titolo, entrano ed usufruiscono delle aree e degli immobili oggetto del presente affidamento. Il Concessionario, dovrà stipulare a sue spese, fornendone copia alla Provincia entro 30 giorni dall'aggiudicazione e comunque alla firma del contratto a alla data di consegna dei beni:

- una idonea polizza di assicurazione per danni a persone o cose conseguenti alla propria attività di gestione ed a quella dei suoi collaboratori. A copertura delle predette responsabilità il Concessionario dovrà stipulare una polizza RCT/RCO, per un massimale per sinistro, pari ad € 500.000,00 per danni provocati a cose e/o persone e/o animali, da atti eseguiti o ordinati da dipendenti del Concessionario o comunque in dipendenza diretta o indiretta dell'esecuzione del servizio;
- una polizza di assicurazione in favore della Provincia di Perugia a copertura di eventuali danni agli immobili e alle attrezzature oggetto dell'affidamento in conseguenza di incendio, scoppio, eventi atmosferici e atti vandalici, danni causati da imperizia, incuria e negligenza del Concessionario, con un massimale assicurativo base pari al valore stimato alla data odierna di € 5.000.000,00 da adeguare in base agli investimenti che verranno effettuati.

Il Concessionario esonera espressamente la Provincia di Perugia da ogni responsabilità per danni alle persone e/o alle cose e/o animali, anche di terzi, derivanti dalle attività oggetto della presente concessione.

Il Concessionario risponderà direttamente dei danni alle persone o alle cose comunque provocati nell'esercizio delle proprie attività, restando a suo totale ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento, senza diritto di rivalsa o di compensi da parte della Provincia di Perugia, risponderà, inoltre, dei danni causati a strutture ed attrezzature degli impianti ed immobili e relative pertinenze, nonché alle aree e terreni assegnati ed alle specie arboree, sollevando la Provincia di Perugia da ogni responsabilità al riguardo.

Cauzione definitiva: il Concessionario inoltre dovrà stipulare una fideiussione a garanzia di tutte le obbligazioni contrattuali assunte, con il presente capitolato, per l'importo di € 200.000,00 con esplicita clausola di preventiva escussione, a prima richiesta.

Tutte le sopradescritte garanzie dovranno essere fornite contestualmente alla stipula del contratto, o in occasione della consegna se precedente alla stipula.

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

Il Concessionario resta comunque responsabile nei confronti della Provincia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi nascenti dal presente capitolato. In ogni caso, il Concessionario 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.

Art. 9 - Oneri generali del Concessionario

Il Concessionario si impegna ad accettare senza riserva tutti gli oneri e le condizioni di seguito riportati:

- a) svolgimento delle attività della struttura per tutto il periodo che va da Pasqua al 30 settembre e comunque non inferiore a 180 giorni l'anno.
- a) di svolgere l'attività in oggetto con personale professionalmente qualificato.
- b) di svolgere l'attività garantendo la massima collaborazione e la condivisione dei programmi e dei progetti con gli Uffici competenti della Provincia di Perugia.
- b) di eseguire e farsi carico delle spese di manutenzione ordinaria delle strutture, arredi e attrezzature;
- c) farsi carico delle spese di manutenzione straordinaria delle strutture e delle attrezzature. Tali interventi dovranno essere autorizzati dalla Provincia di Perugia, che in quella sede specificherà quali lavorazioni potranno essere ricomprese nello sconto del canone definito all'art. 4 del presente capitolato.
- d) di consegnare, alla scadenza del contratto, i locali gli arredi e le attrezzature nelle condizioni in cui sono stati ceduti, salvo la normale usura (comunque dovrà essere eseguita la manutenzione ordinaria degli stessi). I locali dovranno essere riconsegnati liberi da ogni arredo ed attrezzatura non ricompresi nel verbale di consegna delle strutture e non di proprietà della Provincia;
- e) di farsi carico dell'ottenimento di tutte le autorizzazioni e/o relativi rinnovi (commerciali, sanitarie, etc.) necessari per l'esercizio di ogni specifica attività oggetto del presente affidamento, con particolare riferimento a quanto previsto dalle norme di sicurezza e tutela del personale e dell'utenza. Garantire il rispetto dei contratti collettivi di lavoro e integrativi per il personale, il rispetto della normativa ed il versamento di tutti gli oneri relativi all'assicurazione obbligatoria ai contributi assistenziali, previdenziali ed infortunistici del personale impiegato nell'espletamento delle attività, individuando in sede di offerta il soggetto e/o i soggetti responsabili;
- f) impegnarsi ad ottenere il rilascio e/o il rinnovo delle autorizzazioni/nulla osta/pareri di cui al punto precedente e quant'altro previsto dalle norme vigenti, al fine dello svolgimento delle attività oggetto del presente capitolato;

- g) di farsi carico delle volture delle autorizzazioni, qualora già esistenti, individuando in sede di offerta il soggetto e/o i soggetti responsabili della gestione dell'attività ai fini della Prevenzione Incendi, delle norme di sicurezza generali e particolari vigenti in materia, e del rispetto delle vigenti norme d'igiene per la somministrazione dei pasti;
- a) di farsi carico delle spese relative alla tassa comunale e/o allo smaltimento dei rifiuti come previsto dalla normativa vigente, prodotti nello svolgimento delle attività di propria competenza, ivi compresa la separazione dei rifiuti tra secco e umido o altre forme di separazione che dovessero essere richieste dalla Provincia;
- h) di riconoscere alla Provincia di Perugia il diritto di effettuare tramite il proprio personale, periodici sopralluoghi al fine di controllare il puntuale rispetto delle clausole di cui al presente capitolato e di agevolare tale controllo fornendo tutti i dati, le indicazioni e le notizie che saranno richieste;
- i) impegnarsi a garantire, nello svolgimento dei servizi di propria competenza, il rispetto dell'ambiente e dell'equilibrio ecologico, utilizzando esclusivamente procedure e materiali consoni (raccolta differenziale dei residui, uso di detergenti biologici, uso dei contenitori riutilizzabili, di alimenti di origine controllata, etc) e ad accogliere i suggerimenti e le richieste formulate in tal senso dalla Provincia, adottando le procedure, le tecnologie ed i sistemi innovativi che di volta in volta verranno stabiliti e predisposti nell'isola;
- j) di adeguarsi alle nuove direttive e/o normative, che dovessero prospettarsi a livello europeo, nazionale, regionale e/o ai regolamenti interni della Provincia stessa.
- k) di fornire alla Provincia di Perugia un resoconto (relazione) annuale sull'andamento della gestione e sulle iniziative promozionali intraprese, entro il 31 gennaio di ogni anno, con indicato specificamente il numero e la tipologia di utenti, eventualmente corredato da considerazioni e proposte. A tal fine il Concessionario potrà fare riferimento a quanto previsto dal sistema turistico regionale.
- l) il Concessionario deve essere autosufficiente per il fabbisogno del proprio personale, per gli ospiti della struttura e per far fronte alle esigenze di carattere sanitario. Il Concessionario garantirà esclusivamente l'attivazione dell'intervento di "primo soccorso" da parte del suo personale qualificato e preparato. Per l'attivazione del "Servizio 118" – al bisogno – saranno garantite tutte le misure necessarie per avvertire immediatamente il Servizio Sanitario e/o i competenti Servizi Pubblici, senza tuttavia garantire alcun collegamento con la terra ferma e senza garantire ogni altra condizione/elemento incidente sull'efficienza del Servizio Sanitario stesso.

- m) per il trasporto di personale e/o merci all'interno di Isola Polvese il Concessionario dovrà avvalersi di mezzi a ridotto impatto ambientale (preferibilmente macchine elettriche e/o macchine a bassa emissione di CO e CO₂ in atmosfera;
- n) di obbligarsi a rispettare, nella gestione della struttura di cui sopra, quanto previsto dal già citato D.M. 09/04/1994 e s.m.i. ed in particolare per quanto concerne:
- la gestione della sicurezza;
 - l'addestramento del personale;
 - la tenuta dei registri di controllo;
 - l'istruzione di sicurezza;
 - la gestione dell'emergenza in caso d'incendio;
 - la gestione dell'evacuazione;
 - la gestione del primo soccorso;

quant'altro previsto dalle vigenti disposizioni normative in materia di sicurezza e pronto intervento.

Il Concessionario, inoltre a propria cura e spese, si impegna ad eseguire tutte le attività necessarie al fine di garantire la sicurezza delle aree e dei percorsi individuate dal presente capitolato. A tal proposito dovrà effettuare la potatura e/o l'abbattimento, previa eventuale autorizzazione da parte degli Enti competenti, delle alberature che risultino in condizioni di instabilità e pertanto pericolose per l'incolumità del proprio personale e dei visitatori.

Sono a totale carico del Concessionario tutti gli oneri per il riscaldamento, fornitura idrica, utenze elettriche e telefoniche, tassa smaltimento rifiuti solidi urbani, pulizia dei locali nonché la manutenzione ordinaria degli stessi, le forniture dei ricambi che si renderanno necessari in seguito al deterioramento d'uso, eventuali adeguamenti e miglioramenti o integrazioni di arredi e attrezzature e dotazioni di biancheria eventualmente ritenute utili o necessarie per migliorare l'accoglienza ricettiva ed organizzativa delle strutture.

Il Concessionario dovrà farsi carico della acquisizione di tutte le autorizzazioni di legge occorrenti per l'esercizio delle attività previste dal presente capitolato.

Il pagamento delle utenze dovuto alla Provincia, dovrà essere anticipato con scadenza semestrale, sulla base del calcolo dei consumi degli anni precedenti, così come da tabella fornita dalla Provincia, salvo conguaglio.

Il Concessionario si impegna ad effettuare la lettura dei contatori delle utenze con cadenza mensile e a darne contestuale comunicazione scritta alla Provincia che comunque si riserva di effettuare verifiche e controlli dei consumi stessi.

A decorrere dal secondo anno di gestione, per quanto riguarda il pagamento delle utenze, si farà riferimento alla lettura finale del semestre precedente, fermo restando il pagamento garantito in via anticipata. Il Concessionario provvederà a rimborsare le utenze delle strutture in concessione previa richiesta scritta da parte della Provincia che emetterà regolare ricevuta pari all'importo da essa anticipato (comprensivo delle imposte applicate dal Concessionario delle forniture).

Si specifica che tali importi sono esclusivamente rimborsi di spese sostenute e non di servizi erogati e pertanto non sarà emessa alcuna fattura da parte della Provincia.

Si evidenzia inoltre che le volture delle utenze non sono possibili in quanto complessive di tutte le utenze dell'isola e posizionate sulla terra ferma (San Feliciano).

Il Concessionario si impegna altresì, alla data di scadenza della gestione, a fornire gratuitamente la propria collaborazione per la voltura di tutte le autorizzazioni amministrative ottenute nel periodo di gestione.

Sono inoltre interamente a carico del Concessionario:

- a) l'osservanza e il far osservare le norme di legge, di regolamento, gli oneri e le discipline vigenti in materia di sicurezza ed igiene sul lavoro, di somministrazione di alimenti e bevande, di pubblica sicurezza;
- b) la pulizia giornaliera dei locali e dell'area esterna di pertinenza, individuata nelle planimetrie allegate al presente capitolato, dei locali avuti in concessione;
- c) il trasporto a rifiuto degli "sfalci" e potature delle specie erbacee ed arboree a seguito del taglio finalizzato al mantenimento ed alla pulizia delle aree di pertinenza individuate nelle planimetrie allegate al presente capitolato;
- d) lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, attenendosi alle norme della raccolta differenziata in vigore;

la comunicazione alla Provincia, all'atto dell'avvio della gestione del servizio, del nominativo del responsabile di tutte le attività oggetto del presente capitolato, che dovrà assicurare la sua reperibilità e assumere a proprio carico in qualità di Concessionario dei locali gli adempimenti previsti dal D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro;

Art. 10 - Manutenzione ordinaria a carico del Concessionario (L.R. n. 1/2004)

Per Manutenzione Ordinaria delle Strutture, debbono intendersi tutte quelle opere e interventi di manutenzione programmata che consentono alla struttura di mantenere inalterata nel tempo la funzionalità iniziale e che se non eseguite, diverrebbero fonte di interventi di manutenzione straordinaria, con conseguente danno economico per la

Provincia di Perugia (a titolo di esempio: tinteggiatura infissi e parti in ferro, manutenzione impianti tecnologici con ditte specializzate pulizia dei tetti e dei canalini gronda, pulizia delle fosse asettiche ecc.)

Art. 11 - Manutenzione straordinaria a carico del Concessionario (L.R. n. 1/2004)

A carico del Concessionario è la Manutenzione straordinaria delle Strutture funzionali allo svolgimento delle attività previste dal presente capitolato, debbono intendersi tutte le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e delle loro pertinenze, sempre che non alterino i volumi e le superfici complessive delle unità immobiliari e non comportino modifica della destinazione d'uso, e inoltre le opere e le modifiche necessarie a sostituire o eliminare materiali inquinanti;

Art. 12 Sopralluogo obbligatorio

I soggetti che intendono partecipare alla procedura di affidamento in gestione, dovranno obbligatoriamente effettuare, pena l'esclusione, un sopralluogo nelle sedi oggetto del presente capitolato. A seguito del sopralluogo verrà rilasciata apposita attestazione da allegare a pena di esclusione all'istanza di partecipazione.

Per prendere visione delle strutture, dei beni, delle aree e dei terreni ogni ditta interessata dovrà accordarsi con gli uffici della Provincia.

Il sopralluogo dovrà essere effettuato a cura del titolare o rappresentante legale della ditta o suo delegato(munito di delega, con allegati copia dei documenti di identità del delegante e del delegato). Ogni soggetto delegato non può rappresentare più di un concorrente.

Art. 13 - Penali e risoluzione anticipata del contratto (revoca della concessione)

Il Concessionario, nel caso dei sotto elencati inadempimenti, è soggetto a richiami scritti da parte della Provincia di Perugia:

1. cattiva conservazione e mancata manutenzione dei beni mobili ed immobili, come previsto dalle normative vigenti e comunque applicabili per la gestione delle strutture dei beni e dei terreni oggetto del presente capitolato;
2. ritardo sulla presentazione del resoconto annuale: euro 50,00 per ogni giorno di ritardo fino ad un massimo di euro 2.000,00;
3. mancato rispetto degli obblighi riportati nel presente capitolato, debitamente contestati;

Nel caso in cui il Concessionario non rispetti le scadenze o le date relative agli adempimenti fissate dal presente capitolato, la penale applicata sarà pari ad € 500,00 per ogni giorno di ritardo.

Nel caso in cui il Concessionario, a seguito di richiamo o diffida scritta da parte della Provincia non ottemperi a quanto prescritto, la penale applicata sarà pari ad € 1000,00 per ogni giorno di ritardo rispetto alla data fissata dalla diffida stessa.

La contestazione dell'addebito, con rivalsa sulla polizza fideiussoria, sarà effettuata con atto dirigenziale della Provincia di Perugia.

La risoluzione anticipata del contratto in danno, avviene per grave inadempimento in particolare nei seguenti casi:

- la recidiva per almeno 3 volte dei casi sopraelencati;
- nel caso di mancato versamento del canone annuo, trascorsi 3 mesi dalla scadenza stabilita o a seguito di diffida;
- gravi e/o reiterate violazioni degli obblighi derivanti dal presente Capitolato, non eliminati dal Concessionario anche a seguito di diffida;
- mancato o ritardato avvio del servizio per oltre 15 giorni naturali e consecutivi oltre la data prescritta;
- reiterati ritardi nel pagamento del canone e delle utenze;
- destinazione dei locali per uso diverso da quello previsto dal presente capitolato;
- reiterate e gravi violazioni ed inosservanze di norme di legge o regolamentari in materia di igiene e sanità e sul commercio;
- nel caso di mancato rispetto della normativa in materia di igiene e sicurezza dei locali;
- nel caso di mancato rispetto della normativa in materia di assunzione e rapporto di lavoro del personale dipendente, compresi oneri previdenziali;
- nel caso di modifiche alla compagine del raggruppamento, fatti salvi i casi specifici previsti dalla legge o da una giurisprudenza consolidata in materia.

Comporta la risoluzione del contratto di diritto a norma dell'articolo 1456 c.c. l'ipotesi in cui il Concessionario si renda responsabile di frode o in caso di dichiarazione di fallimento o di altra procedura concorsuale o di cessione di azienda. In caso di fallimento del Concessionario il contratto sarà risolto e tale risoluzione avrà efficacia dal giorno anteriore a quello della sentenza dichiarativa di fallimento, salve le ragioni del Provincia relativamente al risarcimento in sede fallimentare, con privilegio sulla cauzione.

In ogni caso è sempre fatto salvo il risarcimento dei danni derivanti dalle inadempienze.

Per l'applicazione delle disposizioni del presente articolo la Provincia potrà rivalersi su eventuali crediti del Concessionario, nonché sulla cauzione.

La risoluzione comporterà ogni conseguenza di legge, compresa la facoltà di affidare la gestione a terzi.

Qualora il Concessionario dovesse recedere dal contratto, con preavviso di almeno 6 mesi, prima della scadenza naturale dello stesso, la Provincia potrà rivalersi sulla cauzione facendo salvo il diritto al risarcimento dell'eventuale ulteriore danno.

Art. 14 - Revoca della Concessione

La Provincia di Perugia può revocare a proprio giudizio insindacabile la concessione, qualora insorgessero comprovate e serie disfunzioni nel servizio e/o gravi e reiterate violazioni delle norme del presente capitolato, tali da pregiudicare in tutto o in parte l'esercizio delle attività previste dallo stesso.

Art. 15 – Interruzione del servizio

Il Concessionario non dovrà interrompere il servizio se non per giustificato motivo e comunque previa accettazione da parte della Provincia concedente, con un preavviso non inferiore a 30 (trenta) giorni dalla data di ricezione dell'avviso della raccomandata postale, salvo causa di forza maggiore puntualmente documentata.

Art. 16 – Cessione non onerosa di opere e/o interventi

Tutte le opere, gli interventi di miglioramento colturale, o lavori eseguiti dal Concessionario, rimarranno nella piena ed esclusiva disponibilità della Provincia di Perugia che ne assumerà la completa titolarità al termine del periodo di durata della concessione senza che il Concessionario abbia nulla a pretendere.

Art. 17 – Spese contrattuali e Foro competente

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione del contratto sono a totale carico del Concessionario.

Per tutte le controversie che dovessero nascere dalla presente procedura e dall'esecuzione del relativo rapporto contrattuale verrà adito il Foro di Perugia. E' escluso l'arbitrato.

PARTE PRIMA

Art. 18 - Gestione

Al Concessionario sono affidati, con i relativi arredi e attrezzature (come da allegato inventario), gli edifici dell'Isola Polvese elencati all'art. 2, parte prima, così come risultanti dalle planimetrie e dalle certificazioni di legge disponibili che ne attestano l'ubicazione e la destinazione d'uso, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Il Concessionario ha la facoltà di proporre alla Provincia il “cambio di destinazione e d'uso” (anche parziale) degli immobili oggetto di concessione. Tale richiesta sarà valutata dalla Provincia solo ed esclusivamente nel caso in cui ciò sia consentito dalla normativa urbanistica ed edilizia vigente, dalle NTA del PRG e dai relativi regolamenti comunali.

Nel caso in cui sia realizzabile (debitamente autorizzato dalla Provincia), il “cambio di destinazione d'uso”, tutti i provvedimenti e gli adempimenti necessari (piani attuativi, permessi di costruire, autorizzazioni, nulla osta, ecc.), saranno a carico del Concessionario.

La Provincia valuterà, se del caso, la possibilità di scomputare dal canone concessorio, i costi relativi ai lavori necessari per il “cambio di destinazione d'uso”.

Il Concessionario risponde di ogni danno procurato ai locali di proprietà provinciale a seguito di un uso improprio degli stessi. Eventuali danneggiamenti agli impianti e ai locali devono essere comunicati tempestivamente alla Provincia.

Il Concessionario si impegna a mantenere i locali con scrupolosità e diligenza, in modo tale da riconsegnarli allo scadere della concessione nello stesso stato di efficienza e conservazione riscontrati al momento dell'affidamento.

Al Concessionario è consentito organizzare e promuovere eventi e manifestazioni, purché si tratti di attività coerenti con la natura del luogo da concordare e definire preventivamente con la Provincia.

Il Concessionario condividerà i programmi ed i progetti con la Provincia di Perugia, nel rispetto della propria autonomia programmatica e gestionale.

Il Concessionario gestirà le strutture ricettive nel rispetto delle normative vigenti e nell'ambito di quanto convenuto nel presente capitolato, provvedendo puntualmente alla pulizia, al riordino, al riscaldamento delle camere ed alla manutenzione ordinaria degli arredi, dei locali e delle attrezzature in dotazione. Il Concessionario potrà, a propria cura e spese, acquistare/implementare le attrezzature e gli arredi che reputerà utili al fine dell'espletamento dei servizi previsti dal presente capitolato.

Art. 19 – Attività

Il Concessionario garantirà il servizio con personale, che per numero e qualifica professionale sia adeguato ai fini della gestione e delle cui prestazioni è legittimato ad

avvalersi. In ogni caso il personale impiegato nel servizio dovrà essere in regola, a norma di legge, sotto l'aspetto contrattuale, assicurativo, previdenziale e fiscale. Il Concessionario, sarà inoltre responsabile del rispetto e/o del controllo di tali adempimenti ritenendosi sin d'ora la Provincia sollevato da qualsiasi responsabilità al riguardo;

Il Concessionario, dovrà attivarsi autonomamente per garantire con i propri mezzi, il trasporto del personale e delle necessità di approvvigionamento e rifornimento delle scorte, sia negli orari diversi a quelli coperti dal Concessionario del servizio pubblico, nonché negli altri periodi dell'anno totalmente scoperti da qualsiasi forma di navigazione.

Il Concessionario potrà utilizzare gli attracchi per il trasporto autonomo degli ospiti/turisti, anche nel caso in cui il collegamento con la terra ferma sia garantito dal servizio pubblico, compatibilmente con le esigenze dello stesso servizio pubblico e della Provincia.

Il Concessionario dovrà garantire i seguenti servizi:

- a) apertura del ristorante e bar presso il centro Soggiorno Studi dal periodo pasquale al 30 Settembre;
- b) l'orario minimo di apertura del bar, self-service e spiaggia, nei mesi di giugno, luglio e agosto è previsto dalle ore 8.00 alle ore 20.00;
- c) assicurare che sia curato e mantenuto il perfetto ordine con scrupolosa pulizia delle pertinenze ed attrezzature, di tutti i servizi igienici e delle strutture oggetto del presente capitolato;
- d) assicurare che sia curata l'apertura ed il funzionamento del complesso nei periodi e per la durata previsti dal presente capitolato. E' in facoltà del Concessionario anticipare l'apertura o posticipare la chiusura ed eventualmente, a tenere aperto l'esercizio stesso per tutto il tempo consentito dalla licenza;
- e) assicurare il perfetto funzionamento del complesso, qualunque sia il numero delle persone presenti e in tutti i periodi in cui il medesimo sia aperto salvo motivate deroghe concordate con la Provincia di Perugia;
- f) non opporsi, in caso di scadenza o mancato rinnovo o risoluzione del contratto in essere, alla concessione della nuova licenza di esercizio a favore dei successivi preposti o incaricati a qualsiasi titolo dalla Provincia di Perugia;

La fruibilità delle aree verdi e di tutte le aree libere in generale, è pubblica e gratuita.

Fermo restando, quanto previsto al punto precedente, il Concessionario potrà concedere a terzi, dietro preventiva autorizzazione della Provincia, parte delle aree verdi, di moderata estensione, esclusivamente nei casi in cui l'utilizzo sia strettamente connesso all'attività in

concessione e finalizzati ad eventi occasionali anche limitandone temporaneamente il libero accesso.

Art. 20 - Obblighi specifici del Concessionario

Il Concessionario si obbliga ad eseguire i lavori di adeguamento, in materia igienico/sanitaria, previste dalla vigente normativa e/o alle prescrizioni impartite dalla ASL competente per territorio, delle strutture e delle attrezzature della cucina esistente, indipendentemente dal possesso di eventuali precedenti autorizzazioni.

Il Concessionario si impegna altresì ad eseguire i lavori di manutenzione straordinaria e gli interventi di adeguamento alle normative in materia di sicurezza delle strutture e attrezzature funzionali allo svolgimento delle attività previste del presente capitolato.

Il Concessionario si impegna a garantire l'apertura per l'accesso gratuito del Castello con gli orari previsti dall'art. 19 "Attività", lett. b). A tale scopo dovrà essere comunicato alla Provincia il nominativo del referente individuato per tale attività.

Durante il periodo invernale, nel caso di organizzazione di incontri ed eventi nell'isola, da parte della Provincia, il Concessionario si rende disponibile ad attivare i servizi previsti dal presente capitolato, previo accordo/richiesta almeno 30 giorni prima della data prevista per ogni singolo evento. Per tali eventi la Provincia rimborserà al Concessionario le spese riferite alle utenze ed alle pulizie (esclusivamente nel caso di apertura straordinaria nel periodo invernale salvo diversi accordi).

Nel caso in cui, sempre nel periodo invernale, ci siano richieste per manifestazioni e/o eventi da parte di altri Enti e/o privati, il Concessionario potrà prestare i servizi di ristorazione e/o alloggio, previo accordo con gli stessi. Di tali eventi dovrà essere data preventiva comunicazione alla Provincia.

Nella gestione della ristorazione, il Concessionario si obbliga ad utilizzare, a valorizzare e a promuovere i prodotti tipici del Lago Trasimeno, con particolare riferimento ai prodotti DOP e Bio;

Al Concessionario sono inoltre affidate in gestione esclusiva la chiesa di San Giuliano e la piscina "Porcinai". L'accesso a tali strutture dovrà avvenire esclusivamente per mezzo di visite guidate che il Concessionario dovrà organizzare e gestire in autonomia, fissando un calendario di visite, condiviso con la Provincia.

Il Concessionario, potrà curare direttamente o favorire le iniziative di didattica ambientale (Aula verde), senza che ciò comporti alcun onere per la Provincia di Perugia.

Il Concessionario, inoltre, si impegna a mettere a disposizione, gratuitamente alla Provincia, per le sue insindacabili esigenze tutti gli edifici oggetto del presente capitolato e

le relative aree esterne, ad eccezione delle strutture destinate alla ristorazione ed alla ricettività, per un periodo complessivo, per ciascun anno, non superiore a 15 giorni, di cui massimo 5 giorni nel periodo indicato all'art. 19 "Attività", lettera a).

Ai fini dell'utilizzo delle strutture e delle aree esterne da parte della Provincia di Perugia, il Concessionario invierà il suo calendario annuale degli eventi entro il 31 marzo di ogni anno, in modo tale da permettere, agli Uffici di riferimento, di organizzare gli eventi di loro interesse durante i periodi non già impegnati dal Concessionario. Il calendario sarà aggiornato costantemente a decorrere dal mese di aprile, tenendo conto delle iniziative della Provincia precedentemente comunicate. La Provincia, altresì, si impegna a comunicare il nominativo del referente per la gestione del calendario e degli eventi sponsorizzati dall'Ente.

Art. 21 – Manutenzione delle aree verdi di pertinenza delle strutture a carico del Concessionario

Per manutenzione delle aree verdi, si intendono tutte le attività necessarie al fine del mantenimento della pulizia, della sicurezza e del decoro delle aree di pertinenza delle strutture oggetto, del presente capitolato.

Il Concessionario, pertanto, si impegna ad eseguire tutte le attività necessarie al fine di garantire l'ordine e la pulizia delle aree puntualmente individuate, con tratteggio rosso, dall'allegato A, con le modalità di seguito riportate:

- effettuare il taglio dell'erba delle aree sistemate a verde presenti. Le operazioni di taglio dovranno essere effettuate con frequenza almeno quindicinale nel periodo da marzo a settembre di ogni anno e comunque ogni qualvolta le condizioni manutentive lo rendano necessario al fine di conservare godibili ed usufruibili al pubblico le suddette aree, oltre ad assicurarne la pulizia ed il decoro. Gli interventi di manutenzione, pulizia e taglio dell'erba nelle aree spondali dovrà essere estesa fino alla battigia, nel caso in cui sia presente il frangimare l'operazione di taglio dell'erba dovrà essere limitato al confine con lo stesso;
- effettuare la manutenzione, la pulizia e il taglio dell'erba lungo i percorsi e/o le strade presenti individuate con tratteggio rosso nell'allegato A, dette operazioni dovranno essere particolarmente curate ed effettuate con cadenza quindicinale, od ogni qualvolta detti interventi si rendano necessari.
- provvedere alla manutenzione della qualità delle acque della "Piscina Porcinai" in termini di PH, limpidezza, ecc., delle apparecchiature tecnologiche presenti, filtri, pompe ecc. oltre alla salvaguardia dell'aspetto architettonico e paesaggistico della struttura (si fa presente che è stato assegnato un finanziamento da parte della Regione Umbria per la

realizzazione di un impianto di fitodepurazione a servizio della Piscina Porcinai con imminente gara per affidamento dei lavori);

- garantire la manutenzione e pulizia delle aree destinate a spiaggia.

Art. 22 – Documentazione allegata (alla parte prima)

Fanno parte integrante della prima parte del presente Capitolato i seguenti documenti:

- planimetria dei locali da assegnare in concessione.
- planimetria isola Polvese Allegato A.

PARTE SECONDA

Art. 23 - Obblighi ed impegni specifici del Concessionario

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

1. 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;
2. 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 e trasporto a rifiuto. Tali residui, se compatibili a giudizio della Provincia, saranno utilizzati quale combustibile da riscaldamento per le strutture presenti nell'isola. In tal caso, il materiale prodotto delle potature in genere e/o eventuali abbattimenti, dovrà essere conferito gratuitamente alla Provincia e stoccato in luogo da concordare;
3. porre in essere tutti i trattamenti fitosanitari necessari alle piante di olivo da effettuare, prioritariamente, mediante il ricorso a tecniche, modalità, e prodotti esclusivamente biologici quali, a titolo di esempio, il feromone o tecniche similari, le concimazioni bio, ecc...;
4. obbligarsi ad adottare ogni accorgimento necessario per la conservazione e la manutenzione delle piante di olivo e per una razionale coltivazione;
5. non precludere e non limitare, nella zona assegnata, l'utilizzo pubblico né, in qualunque modo, l'accesso alla stessa;
6. 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 e percorsi esistenti;
7. effettuare la potatura, la manutenzione e la conservazione delle piante esistenti, 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;
8. effettuare la molitura delle olive ed il successivo confezionamento del prodotto finito, direttamente sull'isola;
9. 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;

10. assumere l'onere di eventuali interventi di manutenzione straordinaria da effettuare sulle attrezzature e macchinari assegnati in dotazione, compresa la sostituzione dei pezzi da riparare;
11. effettuare il taglio dell'erba di tutte le aree a verde, della fasce lungo le strade e lungo i percorsi presenti, ad esclusione di quelle individuate con tratteggio rosso e giallo nell'allegato A. L'operazione di taglio in questione, dovrà essere effettuata con frequenza almeno quindicinale 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;

L'inadempimento degli obblighi specifici riportati nel presente capitolato, debitamente accertato e oggetto di diffida, comporta l'automatica risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

Art. 24 Adempimenti a carico della Provincia di Perugia

La Provincia di Perugia, allo scopo di permettere una completa gestione di quanto indicato nella seconda parte del presente capitolato, concede, nelle condizioni manutentive e conservative in essere al momento della presentazione dell'offerta, tutti gli immobili compresi nell'area oggetto della presente parte di capitolato, ad esclusione di quelli ricompresi nelle aree evidenziate nell'allegato A con tratteggio rosso e giallo.

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.

Il Concessionario, a propria cura e spese e a seguito dell'ottenimento dei titoli abilitativi necessari, potrà porre in essere tutti gli interventi di ristrutturazione e manutentivi, tali da permettere differenti modalità di utilizzo dei fabbricati in esame.

I locali posti al Piano Primo del fabbricato denominato "Mulino" potranno essere destinati 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 ad alloggio del personale.

Gli altri edifici, attualmente in condizioni di non agibilità, pertanto essere utilizzati solo dopo l'acquisizione, a cura e spese del Concessionario dei titoli autorizzativi

necessari, oltre all'assunzione degli oneri di ristrutturazione e manutentivi tali da renderli agibili.

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 a propria cura e spese dal Concessionario, compresi gli eventuali oneri derivanti dall'eventuale sostituzione del macchinario. In questo caso, il mezzo messo a disposizione in sostituzione, rimarrà di proprietà del Concessionario.

Il Concessionario, 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 il Concessionario.

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.