



COMUNE DI POMARANACE

Provincia di Pisa

*SETTORE SVILUPPO E PROMOZIONE DEL TERRITORIO,
COMUNICAZIONE ISTITUZIONALE*

CAPITOLATO

Art. 1

Oggetto

Oggetto della presente procedura è l'affitto d'azienda di un centro di trasformazione e valorizzazione di prodotti agricoli da filiera corta ubicato in una parte dell'immobile di proprietà comunale posto in Pomarance (PI) Via Indipendenza snc, contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Pomarance al foglio di mappa 50, mapp. 23, categoria D/8, denominato Ex Mattatoio.

L'affitto comprende oltre alla porzione di edificio le attrezzature e arredi ivi presenti e specificati nell'allegato B al presente Capitolato.

Gli spazi interessati dalla procedura sono identificati dal perimetro evidenziato in colore rosso sulla planimetria allegata al presente Capitolato sub lettera A.

L'edificio è allacciato alla rete elettrica e idrica. Il riscaldamento invernale avviene attraverso l'uso di teleriscaldamento.

Art. 2

Destinazione d'uso – avvio attività

I locali e le attrezzature oggetto dell'affitto devono essere adibiti in via principale a centro di trasformazione di prodotti di natura vegetale, con possibilità di trasformazione anche di prodotti di origine animale, ove acquisite le necessarie autorizzazioni sanitarie. Tali prodotti possono essere venduti come risultato dell'attività artigianale descritta e pertanto senza i requisiti professionali previsti per l'attività di commercio e somministrazione alimenti. In via complementare è ammessa la vendita al dettaglio dei prodotti delle aziende agricole aventi sede nel Comune di Pomarance, di quelle aderenti alla Comunità del Cibo a Energie Rinnovabili della Toscana (solo se aventi sede nei Comuni geotermici) e delle aziende appartenenti al Distretto Rurale e Biologico della Val di Cecina, istituito con delibera di Giunta n. 13 del 06/02/2020.

Le attività sopra descritte devono essere avviate entro 60 giorni dalla data del provvedimento di aggiudicazione, anche nelle more della stipula del contratto.

Art. 3

Canone

E' previsto il versamento da parte dell'affittuario di un canone annuale, da corrispondere al Comune nella misura risultante dall'offerta presentata in sede di gara, in rate mensili per tutta la durata del contratto.



COMUNE DI POMARANCE

Provincia di Pisa

SETTORE SVILUPPO E PROMOZIONE DEL TERRITORIO, COMUNICAZIONE ISTITUZIONALE

L'importo complessivo del canone posto a base di gara ammonta ad euro 10.800,00 oltre IVA se dovuta, corrispondente al canone annuale calcolato per il periodo di anni tre. Tale importo è stato stimato sulla base delle quotazioni immobiliari desunte dall'Agenzia delle Entrate e dalla quota di ammortamento rimanente delle attrezzature e beni presenti.

Il canone per l'eventuale rinnovo del contratto per ulteriori due anni, terrà conto dell'aggiornamento delle quotazioni immobiliari.

Il suddetto canone rappresenta il valore a base di gara sul quale l'operatore economico è tenuto a presentare la propria offerta economica a rialzo. Il pagamento del canone e della quota forfettaria di cui al successivo art. 6, dovrà avvenire mensilmente con le modalità che saranno indicate nel contratto.

Art. 4

Durata

L'affitto d'azienda ha durata di anni 3 (tre) decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto. Alla scadenza il contratto potrà essere rinnovato per ulteriori anni 2 (due), previa richiesta dell'affittuario ed accettazione da parte del Comune. Ai fini del rinnovo si terrà conto della puntualità del versamento dei canoni, dell'efficienza della gestione e dello stato di conservazione dell'immobile.

Art. 5

Sopralluogo

L'immobile e le attrezzature ivi presenti dovranno essere visionati da parte dei soggetti che intendono partecipare alla gara. A tale fine è espressamente previsto un previo sopralluogo obbligatorio, per verificare le condizioni dell'immobile, prendere atto dello stato delle attrezzature e degli arredi in esso presenti.

L'affittuario è tenuto a prendere in carico l'immobile e le sue pertinenze nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Art. 6

Oneri a carico dell'affittuario

Sono a carico dell'affittuario tutti gli oneri inerenti e connessi alla gestione della struttura e dell'attività.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, spetta all'affittuario:

- 1) prendere in consegna la struttura ed i beni ivi presenti e utilizzarla secondo la sua specifica destinazione, con proprio personale e sotto la propria direzione, sorveglianza e responsabilità;
- 2) acquisire tutti i titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente, necessari allo svolgimento delle attività;
- 3) assumere ogni responsabilità connessa alla gestione, con piena autonomia imprenditoriale, con disponibilità di adeguati mezzi e personale nel rispetto delle condizioni stabilite nel presente Capitolato, negli atti di gara e nella documentazione, anche tecnica, presentata in sede di offerta;



COMUNE DI POMARANCE

Provincia di Pisa

*SETTORE SVILUPPO E PROMOZIONE DEL TERRITORIO,
COMUNICAZIONE ISTITUZIONALE*

- 4) mantenere per tutto il perdurare dell'affidamento tutti i requisiti minimi previsti dalla normativa nazionale e regionale vigente per lo svolgimento dell'attività oggetto dell'affitto d'azienda;
- 5) osservare tutte le normative in vigore sulla disciplina e tutela dei lavoratori dipendenti e dei prestatori d'opera di cui il titolare intende eventualmente avvalersi;
- 6) garantire a partire dal verbale di consegna dell'immobile, a proprie spese e sotto la propria responsabilità, la verifica e la sorveglianza di tutti gli impianti, macchinari ed arredi in dotazione;
- 7) sostenere le spese di pulizia generale;
- 8) mantenere la parte relativa al cortile interno dell'Ex Mattatoio, individuato nella planimetria allegata sub lettera A con colore verde, libera da mezzi, pulita e sgombra da qualsiasi elemento che possa recare intralcio alle altre attività che si trovano in prossimità dei locali concessi in affitto;

Per quanto concerne le spese relative alle utenze idriche ed elettriche sono in fase di progettazione e realizzazione i lavori di separazione dei rispettivi contatori. Entro trenta giorni dalla conclusione dei lavori, pena la risoluzione del contratto, l'affittuario è tenuto a presentare ai soggetti preposti domanda di voltura delle utenze. Fino alla voltura delle utenze che garantirà il pagamento delle stesse da parte dell'operatore, l'affittuario è tenuto a corrispondere al Comune una quota mensile di euro 90,00, aggiuntiva rispetto al canone e non soggetta a ribasso.

Ai fini delle norme riguardanti l'avviamento commerciale, l'aggiudicatario nulla avrà a pretendere al termine del rapporto contrattuale.

In tutti i rapporti con i terzi non deve mai essere menzionato il Comune, il quale è pertanto esonerato da obblighi e responsabilità di qualsiasi natura derivanti dai rapporti stessi.

Al termine del rapporto contrattuale i locali devono essere riconsegnati al Comune in perfette condizioni di agibilità e funzionamento, nonché con le medesime dotazioni iniziali.

L'affittuario è tenuto a presentare annualmente una relazione che riporti quanto segue:

- rendiconto della gestione dell'anno precedente (costi, proventi e risultati di esercizio);
- rendiconto delle spese di investimento, di adeguamento e di miglioramento sostenute nell'anno precedente;
- relazione circa gli interventi di manutenzione realizzati e le verifiche periodiche effettuate nell'anno precedente;
- relazione sull'attività svolta con particolare riferimento alle aziende coinvolte, ai prodotti trasformati ed alle ulteriori collaborazioni attivate.

Art. 7



COMUNE DI POMARANCE

Provincia di Pisa

SETTORE SVILUPPO E PROMOZIONE DEL TERRITORIO,
COMUNICAZIONE ISTITUZIONALE

Personale per l'esercizio delle attività

Tutto il personale eventualmente impiegato nelle attività oggetto del presente Capitolato dovrà possedere adeguata professionalità e conoscere le norme igienico sanitarie per il trattamento e trasformazione degli alimenti, nonché le norme di sicurezza e prevenzione degli infortuni sul lavoro. L'affittuario dovrà attuare, nei confronti dei lavoratori dipendenti occupati nelle mansioni costituenti oggetto del presente Capitolato, le condizioni normative e retributive previste dai contratti collettivi di lavoro applicati in vigore alla data di avvio delle attività, non inferiori alla categoria di appartenenza, nonché le condizioni risultanti da successive modifiche e integrazioni, in genere, da ogni altro contratto collettivo successivamente stipulato per la categoria applicabile nella Provincia di Pisa.

Si specifica, in base a quanto sopra detto, che l'affittuario deve espressamente garantire che il personale utilizzato abbia tutte le assicurazioni previdenziali, assistenziali ed antinfortunistiche previste dalle disposizioni di legge, sia nazionali che regionali; il Comune è sollevato da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, intercorrendo il predetto rapporto di lavoro esclusivamente tra l'affittuario e i suoi dipendenti.

Art. 8

Interventi manutentivi e migliorie

L'affittuario provvede a proprie spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni mobili ed immobili affidati, al fine di garantire per tutta la durata del servizio il mantenimento in stato di perfetta efficienza, funzionalità e decoro dei locali, strutture, impianti, attrezzature, arredi e pertinenze.

L'affittuario, pena la risoluzione del contratto, è tenuto a realizzare tutti gli interventi di miglioramento contenuti nell'offerta tecnica presentata nel rispetto della normativa urbanistico-edilizia.

Eventuali interventi strutturali non ricompresi tra le migliorie proposte nell'offerta tecnica, non potranno essere effettuati senza previa autorizzazione scritta del Comune e l'ottenimento degli eventuali permessi e/o autorizzazioni amministrative delle competenti autorità. Nel caso che le opere siano eseguite senza il predetto consenso il Comune può imporre all'affittuario la rimozione a sue spese e il ripristino dei luoghi.

Alla scadenza del contratto di affitto, le migliorie di natura strutturale apportate all'edificio, rimarranno di proprietà del Comune di Pomarance, senza che null'altro possa essere preteso a qualsiasi titolo o ragione dall'affittuario.

Per quanto concerne l'eventuale dotazione integrativa delle attrezzature e macchinari, rimarranno nella disponibilità del Comune i beni mobili di uso comune e di modico valore. Nel caso in cui l'affittuario proponga tra le migliorie di cui al progetto tecnico la dotazione di macchinari e accessori professionali (senza la precisazione che diverranno di proprietà del Comune al termine del contratto), questi al termine dell'affitto potranno essere ripresi in carico dall'affittuario salva la proposta di acquisto da parte del Comune, nel caso quest'ultimo reputi la dotazione di beni e attrezzature vantaggiosa per il proseguo dell'attività.



COMUNE DI POMARANCE

Provincia di Pisa

*SETTORE SVILUPPO E PROMOZIONE DEL TERRITORIO,
COMUNICAZIONE ISTITUZIONALE*

Art. 9

Responsabilità - Assicurazione

Sono a carico dell'affittuario tutti gli adempimenti atti ad evitare il verificarsi di danni alle persone e alle cose nell'esercizio della gestione. L'affittuario si assume ogni responsabilità civile e penale in caso di infortuni, sia al personale addetto alle attività che a terzi, sia per fatto proprio che dei propri dipendenti, nonché per ogni danno eventualmente arrecato a beni pubblici o privati, intendendo il Comune escluso da ogni responsabilità in tal senso, in considerazione della completa autonomia di gestione con cui si concede l'attività di cui trattasi.

L'affittuario, prima della stipula del contratto, dovrà produrre:

- polizza assicurativa sull'immobile, con capitale assicurato pari almeno a euro 200.000,00, a garanzia dei danni che possono subire le strutture, gli arredi, gli impianti e qualsiasi altro bene di proprietà comunale. La polizza dovrà contenere inoltre la clausola "per conto di chi spetta".
- polizza RCT per i danni eventualmente subiti da terzi (persone o cose) derivanti dall'attività esercitata in forza del contratto con massimale di euro 200.000,00.

La polizza dovrà mantenere la propria efficacia per tutta la durata del contratto. Detta polizza dovrà, inoltre, specificare che il Comune è soggetto terzo e dovrà contenere l'estensione di garanzia alle "cose in consegna e custodia", con la conseguenza che gli eventuali danni a beni di proprietà comunale (comprese piante, alberi, ecc.) saranno indennizzati mediante tale polizza.

Art. 10

Cessione del contratto

La cessione del contratto non è ammessa.

Gli atti stipulati in violazione di quanto stabilito dal presente articolo sono nulli e comportano risoluzione del contratto sensi dell'art. 1456 c.c., fatto sempre salvo l'eventuale risarcimento del danno al Comune.

Art. 11

Rinuncia

Qualora ricorra giusta causa di recesso dal contratto, l'affittuario può rinunciare al godimento ed esercizio dell'affitto, prima del termine di scadenza del contratto. L'affittuario si impegna a darne comunicazione al Comune, con lettera raccomandata, almeno sei mesi prima del previsto termine di cessazione, perché il Comune sia posto in grado di provvedere al nuovo affitto, prevedendosi altrimenti a carico dell'affittuario eventuale risarcimento del danno.

Art. 12

Risoluzione

Oltre quanto genericamente previsto dall'art. 1453 del codice civile per casi di inadempimento delle obbligazioni contrattuali, nonché delle altre ipotesi previste nel presente Capitolato e negli altri



COMUNE DI POMARANCE

Provincia di Pisa

SETTORE SVILUPPO E PROMOZIONE DEL TERRITORIO, COMUNICAZIONE ISTITUZIONALE

documenti di gara, costituiscono motivo per la risoluzione “ex lege” del contratto per inadempimento ai sensi dell'art. 1456 codice civile, le seguenti ipotesi:

- a) gravi e perduranti carenze igienico-sanitarie e/o in materia di sicurezza, riscontrate dalla competente ASL o da altro soggetto competente, dovute al mancato rispetto delle norme del Capitolato, delle prescrizioni della ASL stessa e della legislazione vigente;
- b) mutamento di uso o destinazione dei locali;
- c) negligenza ripetuta nell'espletamento degli interventi di manutenzione ordinaria della struttura e/o impianti e attrezzature;
- d) fallimento o conclusione nei confronti dell'aggiudicatario di un qualsiasi procedimento concorsuale;
- e) omesso pagamento del canone per cinque mensilità, anche non consecutive, nel corso di un anno;
- f) mancato inizio della gestione entro 60 giorni dalla data del provvedimento di aggiudicazione;
- g) mancata volturazione dei contratti relativi alle utenze idriche ed elettriche entro il termine stabilito all'art. 6 del presente Capitolato.

Nell'ipotesi in cui il Comune accerti il verificarsi delle situazioni di cui sopra, procederà alla formalizzazione dell'avvio della risoluzione mediante l'invio di una pec di contestazione degli addebiti, fissando contestualmente un termine congruo (non inferiore a cinque giorni e non superiore a quindici) entro il quale il soggetto aggiudicatario può presentare le proprie controdeduzioni. Qualora le giustificazioni del soggetto aggiudicatario non siano pervenute o vengano ritenute insoddisfacenti, il Comune dispone motivatamente la risoluzione del contratto, comunicandolo all'aggiudicatario a mezzo PEC. In tutte le ipotesi di risoluzione, la struttura dovrà essere riconsegnata al Comune entro i successivi 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della comunicazione da parte dell'affittuario.

Il contratto si riterrà risolto di diritto, oltre a quanto disposto dall' art. 1456 cc, anche in caso di:

- mancato riscontro positivo da parte dell'Ente dei requisiti oggetto di autocertificazione, fatte salve le ulteriori conseguenze che la legge prevede in caso di dichiarazioni mendaci;
- perdita dei requisiti necessari allo svolgimento dell'attività.

Il Comune si riserva la facoltà, in caso di fallimento dell'aggiudicatario o di risoluzione del contratto, di interpellare progressivamente i soggetti che hanno partecipato all'originaria procedura di gara, risultanti dalla relativa graduatoria, al fine di stipulare un nuovo contratto per l'affidamento in affitto della struttura per il rimanente periodo.

Il contratto potrà essere risolto anche per concorde volontà delle parti con immediata restituzione dell'immobile e delle attrezzature.



COMUNE DI POMARANACE

Provincia di Pisa

*SETTORE SVILUPPO E PROMOZIONE DEL TERRITORIO,
COMUNICAZIONE ISTITUZIONALE*

Art. 13

Revoca

L'affitto ha carattere temporaneo e natura concessoria, pertanto il Comune potrà, indipendentemente dalla scadenza, revocarlo per comprovati e sopravvenuti motivi di pubblico interesse, dandone preavviso, con lettera raccomandata, almeno tre mesi prima e fatto salvo il relativo indennizzo ai sensi dell'art. 21 quinquies della L. 241/1990 commisurato alle quote annue residue di ammortamento relative alle migliorie realizzate.

Art. 14

Controlli e vigilanza

Il Comune si riserva la facoltà di effettuare periodici o saltuari controlli per verificare il completo rispetto di tutte le norme contenute nel presente Capitolato e negli altri atti di gara, nonché di tutti gli impegni ed obblighi assunti anche in sede di offerta di gara e di emanare le conseguenti prescrizioni per mezzo dei competenti uffici comunali, i quali avranno pertanto facoltà di libero accesso ai locali in qualsiasi momento. L'ufficio competente potrà anche effettuare periodiche verifiche inerenti la regolarità contributiva.

I dipendenti comunali o gli altri soggetti incaricati della vigilanza avranno facoltà di visitare i locali, gli spazi e le attrezzature, a tale scopo l'affittuario dovrà fornire tutti i chiarimenti ed i mezzi occorrenti.

Art. 15

Rinvio alle norme di legge

Per quanto non espressamente disposto dal presente Capitolato valgono le norme del Codice Civile in materia di azienda, obbligazioni e contratti.

**Il Direttore del Settore Sviluppo e promozione del territorio
Comunicazione istituzionale**

Dott. Nicola Raspollini