

# ALLEGATO n. 1 – CAPITOLATO SPECIALE

## 1. Oggetto

Il presente capitolato ha per oggetto l'affidamento del servizio di gestione del Laboratorio Latte di Thiene (VI), sito in via San Gaetano 74, su una superficie complessiva di circa 350 metri quadrati, che svolge, per il Settore Agroalimentare in genere e per il comparto Lattiero caseario del Veneto in particolare, attività di supporto tramite il controllo delle caratteristiche chimico- fisiche, sensoriali, microbiologiche ed igienico sanitarie delle materie prime, dei semilavorati e degli alimenti finiti, ai fini di una loro valutazione per quanto riguarda gli aspetti della sicurezza, nutrizionali, tecnologici, merceologici, ecc

## 2. Analisi e servizi svolti per conto terzi dal laboratorio latte di Thiene dati in concessione.

Il laboratorio latte analizza il latte crudo applicando pacchetti analitici diversi a seconda delle esigenze:

- campione standard ai fini autocontrollo/pagamento a qualità;
- analisi aggiuntive per il controllo routinario o saltuario di ulteriori aspetti igienico-sanitari e/o la caratterizzazione tecnologica ecc. del latte crudo destinato alla lavorazione.

## 3. Vincoli

Il Concessionario dovrà gestire il Laboratorio latte in nome proprio e a proprio rischio, in costante collaborazione con l'Agenzia e rispettando alcuni vincoli di carattere gestionale ed organizzativo, come di seguito precisato:

- mantenimento e miglioramento innovativo della efficienza funzionale e dell'organizzazione tecnologica del Laboratorio Latte** per assicurare lo svolgimento per conto terzi del servizio di analisi del latte per tutto il periodo di durata della concessione.
- mantenimento dell'accreditamento del Laboratorio latte a norma UNI CEI EN ISO/IEC 17025;**
- impegno del Concessionario a garantire la massima sinergia con l'Istituto** effettuando presso i locali messi a disposizione le analisi e le attività di laboratorio con esclusione di quelle relative alla microbiologia, produzione fermenti e analisi sensoriale.
- Il Concessionario non potrà svolgere la chimica inerente gli alimenti umani ad eccezione delle analisi inerenti il latte crudo sia di autocontrollo che di pagamento qualità.**
- il concessionario si impegna a rispettare un patto di riservatezza con l'Agenzia nel non divulgare notizie e informazioni sull'attività dell'Istituto di cui dovesse venire a conoscenza nell'attività di gestione del laboratorio latte.**

Fatti salvi i vincoli e le indicazioni sopra riportati, che il Concessionario è tenuto a considerare nella formulazione della propria offerta, questi potrà disporre liberamente del Laboratorio Latte ai fini della propria attività imprenditoriale e commerciale.

## 4. Durata della concessione

La concessione avrà una **durata base di 8 anni**. La sua durata potrà essere aumentata di un anno per ogni 20.000,00 € (ventimila/00 euro) di investimento effettuato, fino ad una durata massima pari a 20 anni per investimenti corrispondenti a 240.000,00 € (duecentoquarantamila/00 euro) complessivi o superiori.

Tutti i lavori dovranno comunque essere completati entro e non oltre i due anni precedenti la scadenza della concessione.

Investimenti ulteriori potranno sempre essere effettuati, previa autorizzazione dell’Agenzia, ma non daranno diritto ad incrementi di durata della concessione né ad indennizzi o rimborsi di alcun genere.

## 5. Canone della concessione

Il **canone annuale** che il Concessionario dovrà corrispondere all’Agenzia, **non potrà essere inferiore ad euro/annui 70.000,00** oltre all’IVA. Al canone saranno da aggiungere le spese per le utenze e servizi quali energia elettrica, acqua, gas, sorveglianza .... per un ammontare annuo stimato pari circa Euro 7.000,00.

Il canone effettivo, determinato a seguito del completamento del procedimento del presente bando, dovrà essere versato all’Agenzia in due rate anticipate entro il 31 marzo e 30 settembre di ogni anno. Il canone offerto resterà in vigore per tre anni e sarà soggetto all’aggiornamento dell’ISTAT alla conclusione del terzo anno di concessione in misura corrispondente al 100% della variazione in aumento accertata dall’ISTAT dell’indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell’anno precedente. L’aggiornamento avrà quindi cadenza triennale e le rivalutazioni economiche saranno quindi applicate per tale periodo.

## 6. Informazioni e condizioni generali

In caso di mancato rispetto anche di una sola delle clausole contrattuali, o di mancato pagamento, entro i termini stabiliti, di una rata del canone annuo, il contratto è risolto di diritto per grave inadempimento del Concessionario, fatta salva l’azione per il recupero delle somme dovute e non corrisposte oltre al risarcimento dei danni.

È fatto divieto di sub concedere l’immobile.

Il Concessionario, alla scadenza del periodo di convenzione, riconsegnerà il Laboratorio Latte nelle condizioni in cui è stato ricevuto, libero e sgombrato da persone e cose e nella piena disponibilità dell’Agenzia, fatte salve, le modifiche autorizzate e il normale degrado d’uso; i locali dovranno essere imbiancati a nuovo, puliti e sgomberati di qualsiasi materiale o attrezzatura di proprietà del Concessionario.

Sarà cura del Concessionario, previa autorizzazione dell’Agenzia, rottamare le attrezzature obsolete e/o usurate oggetto della concessione.

Al Concessionario alla scadenza del contratto non saranno riconosciute indennità per eventuali investimenti strutturali anche significativi apportati per migliorie delle strutture.

Al contrario tutti gli arredi aggiuntivi (attrezzature, impianti ed arredi) collocati presso il Laboratorio Latte da parte del Concessionario durante il periodo di concessione rimangono di proprietà di quest’ultimo, che si impegna a rimuoverli alla scadenza della convenzione.

È altresì escluso qualsiasi rimborso o indennizzo per gli arredi fissi (da intendersi tutto ciò la cui eventuale asportazione comporta danni di qualsiasi entità ai beni immobili), che dovranno essere lasciati in proprietà dell’Agenzia e per l’eventuale arredo mobile, attrezzatura e corredo che il Concessionario, a propria discrezione, potrà lasciare in proprietà dell’Agenzia, se da questa ritenuti idonei.

Nulla è pertanto dovuto dall’Agenzia, al termine del rapporto concessorio, per lavori e investimenti strutturali effettuati dal Concessionario o per addizioni e miglioramenti dallo stesso eseguiti nelle aree in concessione, in quanto ritenuti già ammortizzati nell’ambito della durata del rapporto concessorio.

In sede di riconsegna, se non saranno stati rilevati danni o infrazioni, il deposito cauzionale verrà restituito integralmente; in caso contrario l’importo sarà ridotto delle penalità e delle spese necessarie per effettuare i lavori e/o riparazioni, fatto salva la richiesta di eventuali integrazioni.

La concessione sarà regolata da apposito contratto di cui all’Allegato n. 9.

Nel caso in cui il Concessionario intendesse, per cause di forza maggiore, interrompere la concessione anticipatamente rispetto alla scadenza prevista dal contratto, deve comunicarlo in forma scritta all’Agenzia con un preavviso di almeno 12 mesi, pena l’applicazione delle penali previste al successivo capitolo 9.

Le aree e le strutture indicate nel cap. n. 2, verranno concesse in uso nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano esclusivamente per lo svolgimento dell’attività proposta dall’aggiudicatario in sede di gara.

La concessione non comporta alcuna traslazione, anche implicita, di potestà pubbliche. Il rapporto di concessione, che verrà ad instaurarsi ai sensi e per gli effetti della presente gara sarà disciplinato dal Contratto di concessione (Allegato n. 9) che verrà sottoscritto con l'aggiudicatario.

La concessione decorre dalla data di sottoscrizione del relativo contratto fino alla scadenza prevista.

Non è ammessa alcuna modifica della destinazione d'uso concordata. È a carico del Concessionario, su autorizzazione dell'Agenzia, l'onere dell'ottenimento di autorizzazioni, pareri e nulla osta previsti dalle vigenti normative, nonché delle eventuali autorizzazioni commerciali necessarie per lo svolgimento dell'attività.

Gli eventuali lavori di miglioramento strutturale, tecnologico-impiantistico e delle attrezzature dovranno sempre essere formalmente e preventivamente autorizzati dall'Agenzia ai fini della coerenza con le finalità e con gli obiettivi di valorizzazione del Laboratorio Latte.

L'Agenzia non riconoscerà in alcun caso i costi sostenuti dal Concessionario, che saranno esclusivamente recuperati in termini di recupero pluriennale all'interno della maggior durata del contratto.

Nulla è pertanto dovuto dall'Agenzia al termine del rapporto concessorio per i lavori effettuati o per addizioni e miglioramenti eseguiti nel Laboratorio.

Oltre agli oneri per gli eventuali lavori previsti nel progetto, restano comunque a carico del Concessionario le spese di gestione e di manutenzione ordinaria nonché quelle di carattere straordinario che attengono alla conduzione dell'attività relativamente agli arredi, alle attrezzature, alle strutture ed ai terreni affidati in convenzione.

Tutti gli arredi aggiuntivi a quelli già presenti presso il Laboratorio latte di proprietà dell'Agenzia (il cui elenco dettagliato sarà consegnato agli aspiranti Concessionari in occasione del sopralluogo obbligatorio) che verranno collocati presso il Laboratorio latte da parte del Concessionario rimangono di proprietà di quest'ultimo, che si impegna a rimuoverli alla scadenza della concessione.

L'offerente si impegna a mantenere valida e vincolante l'offerta per 240 (duecentoquaranta) giorni consecutivi a decorrere dalla data di scadenza per la presentazione dell'offerta stessa. In caso di mancata stipula del contratto entro il predetto periodo, l'Agenzia richiederà all'aggiudicatario di prorogare la validità dell'offerta e della relativa cauzione provvisoria a condizioni invariate, per il tempo necessario alla formalizzazione dell'atto. In caso di mancata sottoscrizione dell'atto, nulla sarà comunque dovuto all'aggiudicatario.

## **7 Cauzione definitiva e polizza assicurativa**

In occasione della stipula dell'atto, il Concessionario dovrà presentare una idonea garanzia fideiussoria o polizza fideiussoria assicurativa con un istituto di credito o una compagnia assicurativa di primaria importanza, pari all'importo di Euro 50.000,00 (€ cinquantamila/00). La garanzia deve avere validità pari alla durata del contratto di concessione.

Il deposito cauzionale sarà svincolato dopo la riconsegna del Laboratorio Latte e previo nulla osta dell'Agenzia.

Il Concessionario dovrà inoltre stipulare idonea polizza assicurativa per le ipotesi di Responsabilità Civile verso terzi o per danni alle cose date in uso. L'importo del massimale annuo non potrà essere inferiore ad euro 1 milione per sinistro.

## **8. Realizzazione degli interventi previsti**

Il contraente si impegna a realizzare gli interventi strutturali e/o tecnologici previsti nell'offerta tecnica entro il termine in essa stabilito, che sarà anche riportato nell'atto di concessione, fatta salva la possibilità di eventuali prolungamenti di tali termini, che potranno essere concessi dall'Agenzia sulla base di richiesta scritta e motivata da cause di forza maggiore. Tutti i lavori previsti dovranno essere realizzati entro e non oltre i due anni precedenti il termine della concessione.

Si sottolinea che tutti i lavori che il Concessionario intende realizzare presso il Laboratorio latte dovranno essere eseguiti da imprese qualificate ai sensi dell'art. n. 84 del D.lgs. n. 50/2016 e s.m.i. .

## **9. Penali**

Nel caso in cui il Concessionario intendesse interrompere la concessione anticipatamente alla scadenza prevista dal contratto senza il preavviso di almeno 12 mesi formalizzato in forma scritta, l'Agenzia, con propria valutazione unilaterale e sulla base delle motivazioni presentate si riserva la facoltà di applicare una penale trattenendo dalla fideiussione un importo pari al costo mensile del canone moltiplicato per le mensilità di mancato preavviso.

Il Concessionario, in caso di danni conseguenti a cause accertate risponderà in proprio con applicazione di penali che saranno unilateralmente definite dall'Agenzia sulla base dei danni effettivamente verificatisi e delle responsabilità venutesi a creare.

Nel caso in cui il Concessionario non realizzasse gli investimenti previsti, L'Agenzia risolverà il contratto di gestione ed applicherà una penale corrispondente all'intero importo della garanzia fideiussoria definitiva.

Nel caso in cui il Concessionario non onorasse gli impegni presi, l'Agenzia si rivarrebbe dei costi subiti con l'incasso, in toto o in parte, dell'importo della garanzia fideiussoria definitiva, senza alcun rimborso per il Concessionario.

## **10. Controllo annuale e revisione**

L'Agenzia svolgerà attraverso il proprio personale tecnico una attività di controllo e monitoraggio periodico delle varie attività svolte dal Concessionario presso il Laboratorio latte. Allo scopo lo stesso Concessionario si impegna a rendere possibile al personale incaricato dall'Agenzia l'accesso all'impianto, in qualunque momento, per la visita alle strutture, attrezzature ed impianti come pure a rendere disponibile la documentazione amministrativa correlata alle varie fasi di attività che possano richiedere i controlli da parte dell'Agenzia per la verifica di mantenimento e rispetto di tutte le condizioni previste dalla convenzione in essere.

## **11. Ulteriori informazioni**

Il Concessionario si impegna per effetto dell'aggiudicazione; l'Agenzia si obbliga dal momento della perfezione della convenzione concessoria. La convenzione concessoria sarà predisposta sulla base della proposta di gestione formulata dall'aggiudicatario integrata dalle clausole di cui al presente capitolato nonché dalle clausole di garanzia ritenute opportune a giudizio insindacabile dell'Amministrazione concedente.