



## **ALLEGATO N. 1 - CAPITOLATO**

---

### **1. Oggetto**

Il presente capitolato ha per oggetto l'affidamento del servizio di gestione del Centro Ittico Bonello (RO), specializzato in acquacoltura ed ubicato in via della Sacca, 9 45018 Porto Tolle (RO), consistente in una superficie complessiva di circa 45 ha, con i fabbricati e le strutture di seguito dettagliatamente descritti.

### **2. Descrizione delle aree e degli impianti del Centro Ittico Bonello (RO)**

Il Centro, ubicato sull'isola di Donzella, nel Delta del Po, in prossimità della Sacca degli Scardovari, comune di Porto Tolle (RO), venne creato alla fine degli anni '60, quando nella zona furono eseguite importanti operazioni di bonifica del territorio per la creazione di terreni agricoli, a discapito dell'estesa superficie acquea delle diverse valli da pesca presenti. L'area del Bonello venne preservata dall'Autorità pubblica quale testimonianza delle attività vallive della zona, affidandola all'allora Ente di Sviluppo Agricolo del Veneto successivamente inglobato entro Veneto Agricoltura.

#### **Stato di consistenza e di manutenzione e descrizione generale della proprietà immobiliare.**

Il Centro, di proprietà dell'Agenzia veneta per l'innovazione nel settore primario "Veneto Agricoltura" e specializzato in Acquacoltura, è ubicato in Porto Tolle (RO), su un appezzamento di terreno avente una superficie di circa 45 ha ed identificabile catastalmente come segue:

#### **NCT**

FG.	MAPP.	CL.	SUPERF.
49	7		0.38.80
49	18	3	0.18.20
49	19	3	4.73.00
49	30	3	0.04.85
49	104	4	22.18.30
49	105	4	0.07.60
49	135	2	0.13.20
49	159	3	1.18.00
49	246		0.24.40
49	248	4	1.84.78
55	5	3	12.43.39

## NCEU

FG.	MAPP.	Sub.	CATEGORIA	RENDITA
49	7	2	A/01 Abitazione di tipo signorile	€ 2.047,75
49	7	3	C/02 Magazzini e locali deposito	€ 143,16
49	33	0	D/01 Opifici	€ 109,49
49	246	1	BCNC Bene comune non censibile	€ 0,00
49	246	2	C/02 Magazzini e locali deposito	€ 86,77
49	246	3	C/02 Magazzini e locali deposito	€ 29,75
49	246	4	A/10 Uffici e studi privati	€ 836,66
49	246	5	A/03 Abitazione di tipo economico	€ 216,91
49	246	6	C/06 Stalle, scuderie, rimesse, aut	€ 106,29

### Strutture e superfici.

Di seguito si riportano alcune note relative alle superfici interessate dalle attività di acquacoltura e alle strutture tecnico-operative presenti presso il Centro Ittico Bonello.

- Superficie totale Centro Bonello: 45 ha;

#### Piscicoltura estensiva.

- Superficie del lago di valle: 30 ha circa;

- Superficie peschiere di sverno: 1,5 ha circa;

#### Ex Piscicoltura intensiva.

- n. 2 bacini in terra con fondo e pareti rivestite in PE o PVC atossici (dimensioni 50x6x1 m cad.; volume acqua: 300 m<sup>3</sup> ca.);

- n. 2 bacini in terra (dimensioni 50x6x1 m cad.; volume acqua: 300 m<sup>3</sup> ca.);

- n. 1 bacino in terra (dimensioni 50x12x1 m ca.; volume acqua: 600 m<sup>3</sup> ca.);

#### Ex Gambericoltura.

- Settore intensivo: n. 5 bacini in terra per 4,5 ha complessivi;

#### Serra

- Serra con n. 10 vasche da 3 m<sup>3</sup> in vetroresina e n. 10 vasche da 180 l in PVC con sistema di filtraggio meccanico e biologico (n. 1 filtro meccanico a tamburo con maglia 60 µ, n. 1 filtro a sabbia in pressione e n. 2 filtri biologici h 2,2 m con materiale filtrante del tipo *bio balls*);

#### Altre strutture

- Uffici tecnici amministrativi;

- Locale ad uso laboratorio chimico-biologico;

- Casone di valle;

- Locale per la lavorazione del pesce, macchina produttrice di ghiaccio.

## 3. Descrizione delle attività svolte presso gli impianti del Centro Ittico Bonello (RO)

### Allevamento estensivo

Viene effettuato nel lago di valle e prevede la semina annuale di novellame. Le specie regolarmente seminate ed allevate sono Orata, Cefalo Volpina e Cefalo Bosega, Anguilla. Alla fase di semina segue la gestione dell'accrescimento, che si fonda esclusivamente sull'attività di pascolo naturale degli animali. La pesca del prodotto avviene generalmente nei mesi invernali.

Si riportano i dati delle produzioni annuali medie (Kg) registrate al Centro Ittico Bonello (periodo 1997-2016)

Branzino	Orata	Bosega	Volpina	Anguilla	Acquadella	Altre specie	TOTALE
26,8	1.240,9	697,8	318,9	215,3	331,3	114,9	<b>2.945,9</b>

#### 4. Vincoli

Il Concessionario dovrà gestire il Centro Ittico in nome proprio e a proprio rischio, e rispettando alcuni vincoli di carattere gestionale ed organizzativo, come precisato nei seguenti paragrafi.

1. **Progettualità:** L'Agenzia valuterà e concorderà la possibilità di sviluppo di collaborazioni su progetti di ricerca e innovazione da attivarsi con il Concessionario presso il Centro Ittico Bonello.
2. **Locali:** Dovrà essere garantita all'Agenzia una postazione operativa costituita da almeno un ufficio.

#### 5. 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.

#### 6. Canone della concessione

Il **canone annuale** che il Concessionario dovrà corrispondere all'Agenzia, determinato dai competenti Uffici, **non potrà essere inferiore ad euro/annui 12.000,00** (dodicimila/00) oltre all'IVA. Il canone effettivo, determinato a seguito del completamento del procedimento del presente bando, dovrà essere versato annualmente all'Agenzia in un'unica soluzione entro il 31 dicembre 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.

#### 7. 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 Centro Ittico Bonello nelle condizioni in cui è stata ricevuta, libera e sgombra da persone e cose e nella piena disponibilità dell'Agenzia, fatti salvi, ovviamente, le modifiche autorizzate e il normale degrado d'uso; i locali per la produzione e

deposito dovranno essere imbiancati a nuovo, puliti e sgomberi di qualsiasi materiale o attrezzatura di proprietà del Concessionario.

Al Concessionario alla scadenza del contratto non saranno riconosciute indennità per eventuali investimenti strutturali anche significativi apportati per migliorie delle strutture, attrezzature ed impianti riportate nella proposta progettuale e realizzate nei tempi tecnici previsti dalla stessa, in quanto considerati già recuperati nell'ambito della maggiore durata del contratto rispetto al periodo minimo previsto.

Tutte le attrezzature e beni mobili acquisiti dal concessionario durante la concessione a fronte del prolungamento della durata della concessione, sono infatti come tali da considerarsi già ammortizzati e alla scadenza della stessa resteranno nella disponibilità operativa del Centro Ittico Bonello e di proprietà dell'Agenzia.

Il concessionario si impegna inoltre a sostituire a proprie spese le attrezzature e gli impianti presenti presso l'Azienda al momento della sua consegna al Concessionario, che al termine della concessione risultassero obsoleti o usurati.

Al contrario tutti gli arredi aggiuntivi (attrezzature, impianti ed arredi) collocati presso l'Azienda da parte del Concessionario durante il periodo di concessione senza quindi essere correlati ad un aumento della durata della concessione stessa 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. 6.

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. 6) 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 Centro.

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 Centro.

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 Centro di proprietà dell'Agenzia (il cui elenco dettagliato sarà consegnato agli aspiranti Concessionari in occasione del sopralluogo obbligatorio) che verranno collocati presso il Centro 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.

## **8. 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 Centro 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.

## **9. 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 Centro Ittico dovranno essere eseguiti da imprese qualificate ai sensi dell'art. n. 84 del D.lgs. n. 50/2016 e s.m.i. .

## **10. 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.

## **11. 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 Centro. 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.

## **12. 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.