

Allegato n. 1 - Capitolato

1. Oggetto

Il presente capitolato ha per oggetto l'affidamento del servizio di gestione del Centro Ittico Pellestrina (VE), specializzato in acquacoltura ed ubicato in via dei Murazzi, 1250 - Pellestrina (VE), costituito da fabbricati e terreno attiguo per una superficie complessiva pari a ha 2,8 ca, come di seguito dettagliatamente descritti.

2. Descrizione delle aree e degli impianti del Centro Ittico Pellestrina (VE)

Il Centro, ubicato sull'isola di Pellestrina in Laguna di Venezia, comune di Venezia, è attivo storicamente sin dagli anni '70 nella riproduzione artificiale degli organismi marini. Negli ultimi anni di attività ha sviluppato impiantistica e competenze per la produzione su scala massiva del seme di Vongola verace.

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 a Pellestrina (VE), su un appezzamento di terreno avente una superficie di ha 2,8 ca. identificabile catastalmente come segue:

NCT COMUNE DI VENEZIA SEZIONE DI PELLESTRINA

FG.	MAPP.	CL.	QUALITA'	SUPERF.
99	91	/	ENTE URBANO	1.57.99
99	119	2	ORTO	1.25.75

NCEU COMUNE DI VENEZIA

FG.	MAPP.	Sub.	CATEGORIA	RENDITA
99	91	/	D/08 Fabbricati per speciali esigenze	€ 30.254,00

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 Pellestrina.

- Superficie totale Centro Pellestrina: ha 2,8 ca.;
- Fabbricato A: superficie complessiva m² 2.900 ca. (di cui m² 1.470 ca. non agibili) - la porzione operativa comprende le aree attrezzate per la produzione del seme di vongola verace (zona riproduttori, allevamento larvale, *setting* e *post-setting*), i reparti per la produzione di fitoplancton, due laboratori chimico-biologici, n. 24 vasche tipo *raceway* in muratura da 10 m³ cad.;
- Fabbricato B: superficie complessiva m² 930 ca. (di cui m² 330 ca. non agibili) - nella parte operativa si trovano un ufficio, due stanze con bagno uso foresteria, un appartamento con tre camere e bagno, una sala mensa con spogliatoio e docce, un'officina con annesso magazzino;
- Fabbricato C: superficie m² 36 ca. - locale ad uso centrale termica (due generatori per potenza complessiva 1.600 kW, non a norma);
- Fabbricato D (fatiscente): superficie m² 22 ca.;
- N° 11 Vasche esterne per l'allevamento ittico (n° 5 bacini in terra - superficie pari a m² 2.300 ca. e n° 6 vasche con pareti in cemento - superficie di m² 1.700 ca.), inclusi 9 prevasche rettangolari in muratura, canaletta di servizio, argini e camminamenti;
- Pontile lagunare in legno: superficie m² 20 ca. per supporto elettropompe;

3. Descrizione delle attività svolte presso gli impianti del Centro Ittico Pellestrina (VE)

Il Centro è storicamente orientato alla sperimentazione in acquacoltura e la produzione di specie ittiche marine. Tra le sperimentazioni si citano la riproduzione dell'Ombrina, della Sogliola, dell'Astice europeo e del Cefalo Bosega. A livello produttivo sono stati riprodotti ed allevati la Mazzancolla, il Branzino e l'Orata (produzione massima ottenuta 5,2 milioni di esemplari). Nel periodo 2007-2015 il Centro è stato modificato a livello impiantistico per la produzione di stadi giovanili (seme) di Vongola verace ed Ostrica. Il Centro è stato chiuso nel mese di Dicembre 2016.

La tabella riporta le produzioni di Molluschi ottenute presso il Centro Pellestrina nel corso degli ultimi anni di attività.

ANNO	VONGOLA (milioni di pezzi)	OSTRICA (milioni di pezzi)
2008	57	-
2009	-	-
2010	26	-
2011	125	-
2012	130	-
2013	130	0,5
2014	-	0,3
2015	-	1,8

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 Pellestrina;
2. **Locali:** Dovrà essere garantita all'Agenzia una postazione operativa.
3. **Obblighi:** preliminarmente all'avvio delle attività produttive il Concessionario avrà obbligo di acquisire ogni autorizzazione regionale necessaria, con riferimento particolare all'autorizzazione a scopo di acquacoltura di cui all'articolo 22 della L.R. n. 19/1998 e all'articolo 38 del Regolamento regionale n. 6/2018, nonché la registrazione dell'impianto di molluschicoltura ai fini igienico sanitari di cui alla D.G.R. n. 870 del 21 giugno 2011.

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 € (duecentquarantamila/00 euro) complessivi o superiori.

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

Trascorsi 3 anni dalla stipula della convenzione, qualora la produzione annuale del seme di Molluschi marini risulti ancora inferiore a 100 milioni di pezzi di Vongola verace – lunghezza 1 mm, il contratto di concessione del Centro sarà considerato decaduto.

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 pari ad Euro 13.000,00 (Tredicimila/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 Pellestrina 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 Pellestrina 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 30.000,00 (€ Trentamila/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. A tal fine il Concessionario dovrà garantire all'Agenzia una postazione operativa.

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.