



## **ALLEGATO 4 - CAPITOLATO**

### **Affidamento in concessione della fattoria didattica per disabili**

---

**PROCEDURA NEGOZIATA, AI SENSI DELL'ART. 1 COMMA 2 LETT. B) DELLA L. 120/2020 E S.M.I. PER:  
AFFIDAMENTO IN GESTIONE DELL'IMMOBILE PATRIMONIALE DENOMINATO  
"FATTORIA DIDATTICA PER DISABILI".**

---

#### **ART. 1 OGGETTO DEL CAPITOLATO**

Il capitolato ha per oggetto l' affidamento in concessione dell'immobile patrimoniale denominato "fattoria didattica per disabili" situata in Montalto di Castro, Loc. La Valeria Affidandone la concessione l'Ente vuole perseguire la duplice finalità di dare in locazione l'immobile patrimoniale e perseguire una finalità sociale di supporto alla disabilità.

#### **ART. 2 REQUISITI DEL GESTORE**

Possono concorrere alla selezione per l'affidamento in concessione dell'immobile tutti i soggetti in possesso dei requisiti previsti dalle vigenti normative per l'espletamento delle attività richieste e dei requisiti minimi di carattere generale e tecnico organizzativo come riportato nel bando.

#### **ART. 3 DESCRIZIONE DELLE STRUTTURE OGGETTO DI AFFIDAMENTO**

L'immobile oggetto del presente bando è formato da un edificio principale e un edificio secondario, con annesse aree pertinenziali ed area agricola, come di seguito specificato.

Il corpo di fabbrica principale ha una superficie complessiva di circa 208 mq, escluse le aree esterne, è composto da, al piano terra: cucina con servizi annessi, mensa con servizi annessi, soggiorno, disimpegni, al piano primo: disimpegno, locali di servizio, wc, al piano interrato: locale cantina. Vi è annesso un portico esterno su cui affacciano i locali mensa e cucina.

Il fabbricato secondario è costituito da n. 4 alloggi monolocali con bagno e antibagno.

L'area pertinenziale, in parte recintata ed in parte destinata a parcheggio ed area di manovra, ha una superficie di circa mq 4.000,00 con annesso fontanile e magazzino;

L'area agricola ha un'estensione di circa mq. 22.100,00.

Si accede al complesso da strada vicinale bosco cipolloni.

E' individuato al catasto del Comune di Montalto di Castro al Foglio n. 77 particelle nn. 241, 236, 343, 237, 244, 239, 238, 240, 249, 247, 248, 246, 242.

Confina a sud con strada vicinale bosco cipolloni, con proprietà privata sugli altri lati.

L'immobile è allacciato alla rete di approvvigionamento di acqua potabile, è dotato di energia elettrica, di serbatoio GPL.

Lo smaltimento dei liquami avviene mediante subirrigazione.

L'immobile si presenta complessivamente in buono stato di conservazione.

#### **ART. 4 DURATA DELLA CONCESSIONE**

La locazione avrà una durata di anni 5 (cinque), prorogabili di altro 1 (uno) anno alle stesse condizioni del contratto, per il tempo necessario all'amministrazione di verificare le condizioni del contratto e perfezionare un nuovo bando di gara alla luce della gestione pregressa.



## COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO

Provincia di Viterbo



### ART. 5 DESCRIZIONE DEI SERVIZI

Le attività da svolgersi nella struttura debbono obbligatoriamente prevedere:

- A) La realizzazione di una fattoria didattica per disabili, intesa come luogo per l'inserimento lavorativo per ragazzi con disabilità, promuovendo nuove competenze e valorizzando le qualità individuali;
- B) La coltivazione di colture locali secondo metodi di eco-sostenibilità.

E' facoltà del soggetto affidatario svolgere attività agrituristica, in subordine all'attività prevalente di "fattoria per disabili".

**Le attività sopra elencate sono obbligatorie per l'intero periodo della locazione, non potranno essere variate e dovranno essere condotte secondo l'offerta tecnica presentata dal soggetto aggiudicatario.**

Il Comune eserciterà un potere di vigilanza sul corretto adempimento del progetto, fino alla revoca della gestione per inadempimento.

### ART. 6 ONERI A CARICO DELL'AFFIDATARIO

L'immobile sarà assegnato nello stato di fatto, di manutenzione e conservazione in cui si trova.

Il contratto di concessione é regolato dalle norme del presente bando, dal presente capitolato e dall'offerta tecnica presentata dall'affidatario in sede di gara, dal Codice dei Contratti, dal Codice Civile.

Sono a carico dell'affidatario:

- La gestione dell'immobile secondo il contenuto del capitolato e dell'offerta tecnica presentata in sede di gara e il pagamento del canone di concessione offerto, oltre agli oneri relativi alla stipula e registrazione del contratto;
- Il pagamento di imposte tasse e tributi e di tutte le spese generali quali, elettricità, riscaldamento, acqua e spurghi;
- altre utenze private che l'affidatario riterrà necessario attivare;
- Le spese per le manutenzioni ordinarie dei locali e degli impianti;
- Le spese per le pulizie dei locali;
- Tutte le risorse necessarie per il pieno svolgimento della proposta progettuale;
- Le spese per garanzia definitiva e polizza assicurativa secondo quanto previsto al p.to 13 del bando di gara;
- Polizza assicurativa RC a copertura di eventuali danni a persone o cose per le attività svolte;
- L'allestimento degli spazi, attrezzature, arredi e quanto necessario allo svolgimento delle attività;

Per manutenzione ordinaria s'intendono le opere che hanno una finalità conservatrice dell'immobile concesso in uso e che non comportino alterazioni delle superfici, dei volumi e della destinazione d'uso, in particolare le opere che riguardano la riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture dell'immobile assegnato e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici e tecnologici esistenti, quali a titolo esemplificativo, non esaustivo:



## COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO

Provincia di Viterbo



Per manutenzione ordinaria s'intendono anche gli interventi di adeguamento necessari al regolare utilizzo in sicurezza dell'immobile concesso ed il ripristino di eventuali danni causati dagli utilizzatori.

Rientrano in ogni caso, nella manutenzione ordinaria, tutte le riparazioni necessarie e tutte quelle riparazioni ed opere che rispondono a specifiche esigenze dell'aggiudicatario in relazione all'uso che egli deve fare dell'immobile assegnato.

L'aggiudicatario assumerà l'obbligo e l'impegno a conservare l'immobile assegnato in perfetto stato di conservazione e manutenzione, nei limiti della propria competenza come sopra evidenziato, così da poterlo riconsegnare al Comune di Montalto di Castro, al termine della locazione, in perfetto stato di efficienza e funzionalità, salvo il deperimento dovuto alla normale usura del tempo.

In relazione al contratto di concessione dell'immobile, è fatto espresso divieto all'affidatario di modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale dell'immobile e di cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto, pena la risoluzione di diritto del contratto.

### **ART. 7 ONERI A CARICO DEL COMUNE**

Rimane a carico del Comune la manutenzione straordinaria, intesa come tutti gli interventi finalizzati a ripristinare gli impianti e le strutture esistenti in modo che la loro funzionalità sia pari a quella iniziale od a migliorarne le caratteristiche stesse: lavori e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare gli impianti e le strutture esistenti.

### **ART. 8 UTENZE**

L'affidatario dovrà provvedere all'attivazione e farsi carico di tutte le utenze necessarie (energia elettrica, acqua, ecc.) e l'Amministrazione deve intendersi manlevata da qualsiasi onere compreso eventuali spese per allacci, canoni, reti di distribuzione.

### **ART. 9 CORRISPETTIVO**

Il gestore dovrà corrispondere annualmente all'Amministrazione Comunale il canone concessorio offerto in sede di gara, sulla base dell'importo a base d'asta di € 6.400, a partire dal canone pagato dal precedente operatore rivalutato secondo gli indici ISTAT e arrotondato, allo scopo di non creare eccessiva disparità di trattamento tra operatori economici. Nella determinazione del canone annuo si è tenuto conto anche della finalità sociale perseguita dall'Ente e della volontà di premiare, con la presente procedura, la qualità dei progetti presentati dagli aspiranti gestori.

Il canone dovrà essere corrisposto al Comune di Montalto di Castro anticipatamente, in due tranches semestrali.

In caso di controversia, l'unica prova del pagamento sarà la quietanza rilasciata dalla Tesoreria comunale. Il concessionario non potrà in alcun modo sospendere o ritardare il pagamento del canone e non potrà far valere alcuna eccezione o azione, qualunque ne sia il titolo, anche in caso di giudizio pendente, se non dopo il pagamento delle quote scadute.

Al canone concessorio totale, inoltre, si applicherà l'aggiornamento all'indice della variazione dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT, nella misura massima consentita dalla legge, ogni anno a partire dal secondo anno di concessione, senza necessità di richiesta da parte del concessionario.

Il ritardato pagamento determina l'applicazione di una penale di € 50,00 per ogni mese di ritardo.

L'omesso pagamento di due rati mensili consecutive determina l'immediata risoluzione del



## COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO

Provincia di Viterbo



contratto.

### **ART. 10 OBBLIGHI IN MATERIA DI PERSONALE**

Il gestore dovrà predisporre tutto quanto è previsto dalla normativa vigente in materia di sicurezza ed igiene sul lavoro, per tutelare la sicurezza dei lavoratori e dei terzi in genere, nel rispetto di quanto previsto dalle vigenti normative in materia fiscale, previdenziale ed assicurativa.

Al personale dipendente dovranno essere applicate le condizioni di legge previste dalla contrattazione collettiva.

Il comune resta estraneo ai rapporti giuridici conseguenti ai fatti riferiti al rapporto con il personale e dall'adempimento delle prescrizioni previste dalla legge in materia. Il Comune resta estraneo a qualsiasi obbligazione contratta dal gestore nel corso dell'affidamento con terzi, suoi soci, dipendenti, fornitori, Enti o altri soggetti giuridici creditori a qualsiasi titolo del gestore.

### **ART. 11 RESPONSABILITA' E MANLEVA**

L'affidamento in concessione del bene non comporterà alcun costo o onere per il Comune il quale, peraltro, è manlevato completamente da qualsiasi responsabilità, azione o molestia, danno o condanna che potessero derivare dall'affidamento stesso e dallo svolgimento delle attività in esso condotte.

Lo stesso risponde direttamente o indirettamente di ogni danno che per fatto proprio e dei suoi dipendenti possa derivare all'amministrazione o ai terzi.

Il gestore si impegna ad osservare tutte le leggi e i regolamenti che disciplinano la materia, a richiedere tutte le necessarie autorizzazioni e rispettare la vigente normativa in materia di sicurezza e gestione del personale. Il gestore deve tenere indenne l'Amministrazione da ogni dannosa conseguenza alle persone o cose che fosse causata per fatto di colpa propria o dei propri dipendenti, sollevando l'Amministrazione da ogni e qualsiasi responsabilità per danni o infortuni che potessero derivare a terzi dalle attività inerenti la gestione affidata.

L'affidatario deve assicurare che la gestione venga svolta in modo da non contravvenire alle norme antinfortunistiche e di sicurezza vigenti, con particolare riguardo agli adempimenti previsti dal D. Lgs. 81/2008 e successive modificazioni.

Il gestore è tenuto a stipulare polizza assicurativa contro il rischio incendio, furto ed RCT con Compagnia primaria e con massimali minimo non inferiori ad € 20.000.000,00.

L'originale della polizza anzidetta dovrà essere consegnata al momento della stipula del contratto.

### **ART. 12 RECESSO CONTRATTUALE**

Il gestore ha facoltà di recedere dal contratto secondo i termini previsti dal D.Lgs. 50/16.

Il recesso dal contratto dovrà da comunicarsi al Comune di Montalto di Castro mediante pec, all'indirizzo istituzionale del Comune.

### **ART. 13 SUBAPPALTO**

E' ammesso il subappalto nella misura e quota di legge, secondo quanto previsto dall'art. 105 del D.Lgs. 50/16.

### **ART. 14 TERMINE DELL' USO**

Alla scadenza della locazione, sia essa anticipata o naturale, il soggetto gestore nulla avrà a



## COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO

Provincia di Viterbo



pretendere dal Comune di Montalto di Castro a titolo di indennizzo, indennità o altro. Avrà immediatamente termine l'uso dei beni conferiti che dovranno essere immediatamente riconsegnati al Comune, previa verifica dei luoghi che dovrà risultare da apposito verbale.

### **ART. 15 VIGILANZA E CONTROLLO**

Al Comune è consentito operare, in qualsiasi momento, ogni forma di vigilanza e controllo sullo stato degli immobili e sul rispetto del progetto presentato dalla ditta in sede di offerta, attraverso gli strumenti che riterrà più idonei ed opportuni.

Il concessionario dovrà agevolare le operazioni di vigilanza e controllo, fornendo al Comune la più ampia collaborazione.

### **ART. 16 SPESE CONTRATTUALI E VARIE**

Tutte le spese relative connesse e conseguenti al presente capitolato, nessuna eccettuata ed esclusa, sono a carico della ditta, che se le assume.

Essa assume inoltre a suo completo carico ogni e qualsiasi imposta o tassa che possa derivare dall'espletamento gestionale dei servizi in oggetto.

### **ART. 17 CUSTODIA DEI BENI**

Il gestore è custode dei beni concessi in uso, che amministrerà, curerà e gestirà da buon padre di famiglia.

Lo stesso dovrà inoltre segnalare al Comune qualsiasi inconveniente che dovesse verificarsi sull'intera struttura.

### **ART. 18 FORO COMPETENTE PER LE CONTROVERSIE**

Per tutte le controversie derivanti dal presente appalto sarà competente il Foro di Civitavecchia.

### **ART. 19 ELEZIONE DOMICILIO**

Il gestore deve eleggere il proprio domicilio nella sede comunale di Montalto di Castro nel caso in cui la sede legale dell'impresa sia fuori dal territorio comunale.