



RESIDENZA
EMANUELE TAPPARELLI D'AZEGLIO
V. Cuneo 16 - 12037 Saluzzo CN
☎ 0175/249204/477378 - fax 0175/249231
<http://www.tapparelli.org> e-mail: info@tapparelli.org



**SERVIZIO PER LA GESTIONE DEL FONDO RUSTICO
DI SAN BERNARDINO PER IL PERIODO 2021-2024**

**CAPITOLATO DI CONCESSIONE DEL
FONDO RUSTICO DI SAN BERNARDINO**

Premessa

Il presente capitolato è parte integrante del contratto concessione n. _____ redatto in data _____ tra la Residenza “Emanuele Tapparelli D’Azeglio” e il Sig. _____ relativo al fondo rustico di San Bernardino catastalmente individuato al F.75 particelle nn. 103, 2025/p e 2217/p avente una superficie agricola complessiva di mq.13.600.

ART. 1 FINALITA’ E OGGETTO

Il presente capitolato persegue le finalità di:

- Valorizzazione del patrimonio dell’Ente
- Contenimento dei costi manutentivi sostenuti dall’Ente mediante una gestione attenta e responsabile

Il presente capitolato disciplina l’affidamento a soggetto terzo del fondo rustico di San Bernardino di proprietà della Residenza mediante contratto di concessione.

ART. 2 DURATA

La gestione viene affidata per il periodo di anni 4 (quattro) decorrenti dalla data di stipula della presente convenzione e scadenza al 10/11/2024. La concessione cesserà senza necessità di disdetta il giorno 10/11/2024 alle ore 24.00, termine entro il quale il fondo rustico oggetto di concessione dovrà essere riconsegnato alla proprietà libero da persone, animali e cose; tale data è da intendersi definitiva ed accettata. Il concessionario alla scadenza del contratto è tenuto all’eventuale prosecuzione del servizio agli stessi patti e condizioni e nei limiti delle prestazioni richieste dall’Ente sino alla consegna del medesimo servizio al successivo aggiudicatario della procedura di gara eventualmente avviata dall’Amministrazione.

ART. 2 OGGETTO DEL DISCIPLINARE

Il presente disciplinare regola l’utilizzo del fondo e la sua restituzione.

Il Concessionario prende in consegna il fondo descritto nella situazione di fatto attuale. Il Concessionario si impegna a custodire i beni oggetto del presente contratto con la diligenza del buon padre di famiglia, si obbliga a curare la coltivazione dei terreni secondo le buone pratiche agronomiche e adottando tecniche di coltivazione a basso impatto ambientale e con l’impiego ridotto di prodotti fitosanitari ed in conformità all’offerta presentata in sede di gara, e dovrà costantemente avere cura di non arrecare danno o pregiudizio all’area concessa in utilizzo.

Resta salva, nei casi di cui ai commi precedenti, l’applicazione di penalità o di risoluzione anticipata oltre al risarcimento dei danni qualora il personale tecnico incaricato dall’Ente rilevi delle problematiche legate a cattive pratiche agronomiche o all’utilizzo difforme e/o eccessivo di prodotti fitosanitari.

Il concessionario è obbligato ad eseguire un progetto di riqualificazione, sempre a sue esclusive cure e spese, mediante le opere e con le tempistiche di seguito specificate:

a) puntuale pulizia del terreno, dei camminamenti e dei muri dalla vegetazione infestante attraverso l'uso di mezzi fisici e/o meccanici. Non è ammesso il ricorso al mezzo chimico salvo che non sia stato prescritto dal tecnico incaricato dall'Ente per gravi e comprovati motivi;

b) manutenzione del fondo per tutta la durata del contratto con particolare e costante cura, in maniera conforme alla sua importanza sia paesaggistica che turistica, effettuando nei tempi dovuti tutte le lavorazioni agronomiche all'uopo necessarie anche ai fini del decoro e della fruibilità del bene;

c) riqualificazione, anche attraverso l'impianto di specie vegetali autoctone da frutto o non, delle aree non coltivate e ad oggi colonizzate da vegetazione spontanea invasiva;

Ogni aspetto legato al progetto di riqualificazione dovrà essere concordato con il personale tecnico incaricato dall'Ente.

Per quanto concerne le attività agronomiche finalizzate allo sfruttamento agrario il concessionario deve attenersi scrupolosamente ai seguenti punti:

a) è vietato l'abbruciamento dei resti vegetali di coltivazione non essendo questa pratica ritenuta agronomicamente corretta;

b) tutto il materiale di risulta e scarto derivante dalle normali attività agronomiche e di cura del fondo devono essere tempestivamente gestite in modo tale che la loro presenza non impatti dal punto di vista paesaggistico;

c) deve essere limitato l'impiego di materiali plastici non riutilizzabili;

d) non è ammessa l'installazione di serre stabili e/o mobili;

d) è ammessa la coltivazione di ogni specie vegetale (salvo espressi divieti di legge) purché le tecniche di coltivazione e lo sviluppo della specie non contrasti con gli aspetti paesaggistici dell'area.

Nessuna spesa potrà fare capo all'Ente concedente in ordine alla gestione dei beni, la cui manutenzione è a carico del concessionario. Anche le manutenzioni divenute straordinarie a seguito di incuria, dolo, colpa grave del concessionario sono a carico dello stesso.

ART. 3 MIGLIORAMENTI FONDIARI

Il concessionario potrà eseguire opere di miglioramento fondiario purché queste ultime rientrino nell'ambito del progetto di riqualificazione dell'area come indicato nel progetto presentato nella documentazione di gara.

Al termine della concessione nulla sarà dovuto al concessionario per i miglioramenti apportati.

ART. 4 PERCEZIONE E COMMERCIALIZZAZIONE DEI FRUTTI

Il concessionario ha diritto a percepire e far propri i frutti e i raccolti del fondo e a commercializzarli all'esterno e/o anche in sito con punto vendita all'interno del fondo previa comunicazione al Comune, nel rispetto della pertinente normativa commerciale e senza alterare comunque la destinazione agricola del fondo.

ART. 5
DIVIETO DI SUBCONCESSIONE E AFFITTO

È fatto divieto al concessionario di affittare, anche parzialmente, il fondo e/o di cedere il contratto, a pena di risoluzione della concessione e salvo il risarcimento del danno.

ART. 6
PAGAMENTO DEL CANONE

Il concessionario corrisponderà all'Ente un canone annuo di € 500,00 oltre IVA il cui pagamento avverrà per il primo anno contestualmente alla stipula della presente convenzione-contratto e per gli anni successivi entro il 10 novembre di ogni annata agraria.

ART. 7
OBBLIGO DI RILASCIO

Alla scadenza della concessione il concessionario è tenuto a rilasciare il fondo libero da persone e cose e in buon stato manutentivo.

Il fondo deve essere rilasciato nello stato in cui è stato assegnato e come risultante dal verbale redatto al momento della concessione. Devono essere rilasciati i miglioramenti eseguiti nell'ambito del progetto di miglioramento.

ART. 8
DIVIETI

Durante il periodo di validità della concessione è espressamente vietato:

- a) affittare tutti o in parte i terreni in concessione;
- b) cedere tutti o in parte i terreni in affitto o in comodato, anche gratuitamente, senza l'autorizzazione dell'Ente;
- c) mutare gli usi o apportare qualsiasi modifica ai beni dati in affitto, senza il preventivo assenso dell'Ente;
- d) bruciare e/o accumulare i rifiuti solidi urbani e di qualsiasi altro genere;
- e) l'installazione di serre stabili e/o mobili;
- f) qualsiasi sconfinamento, opera o impresa su terreni di terzi.

ART. 9
VISITE ED ISPEZIONI

L'Ente si riserva la facoltà di accedere in qualsiasi momento al fondo tramite incaricato/i per visite e/o ispezioni, senza che il concessionario possa opporsi.

In modo particolare con cadenza bimestrale l'Ente verificherà tramite personale tecnico interno e/o esterno il rispetto degli obblighi manutentivi, le tecniche di conduzione e di conservazione da parte dell'affittuario.

ART. 10 INADEMPIENZE E PENALITA'

In caso di accertate inadempienze si procederà alla relativa contestazione al concessionario con assegnazione di un termine per la giustificazione; le stesse potranno dar luogo, a seconda della gravità, ad applicazioni penali da euro 100,00 ad euro 1.000,00 per ogni inadempienza ovvero alla risoluzione del contratto, salvo sempre il maggior danno.

ART. 11 RESPONSABILITA'

Tutte le attività a cui è tenuto l'affittuario sono eseguite da questi sotto la sua esclusiva responsabilità e nel rispetto della vigente normativa, con obbligo di provvedere ad idonee coperture assicurative e con esonero espresso di questo Ente da ogni e qualsivoglia responsabilità a riguardo.

ART. 12 AGGIUDICAZIONE

Per l'individuazione del concessionario si procederà mediante gara a procedura aperta con aggiudicazione ai sensi dell'articolo 95 co. 2, del D.Lgs n.50/2016, ossia con l'aggiudicazione all'offerta economicamente più vantaggiosa, sulla base degli elementi di seguito esplicitati:

1) Offerta economica (max punti 10)

All'offerta recante il maggior rialzo rispetto al canone annuo di concessione posto a base di gara, determinato in € 500,00, verrà assegnato il massimo punteggio previsto (punti 10). Alle altre offerte, il punteggio verrà assegnato mediante l'utilizzo della formula proporzionale.

2) Requisiti per qualifiche e abilitazioni (max punti 57)

Il punteggio relativo al criterio "Requisiti per qualifiche e abilitazioni" verrà attribuito sulla base dei sub criteri appresso indicati:

- 2a) Età del richiedente (max punti 5);
- 2b) Qualifiche imprenditoriali possedute (max punti 10);
- 2c) Gestione coltivazioni (max punti 40);
- 2d) Abilitazioni (max punti 2).

3) Valutazione Tecnica del progetto di gestione (max punti 33)

La valutazione terrà conto del progetto di gestione sulla base di tre sub-criteri:

- Innovatività delle coltivazioni;
- Tecniche colturali ed agronomiche in relazione alla riduzione dell'impatto ambientale;
- Rilevanza sociale ed educativa.

Nell'ambito di ciascun criterio e/o sub criterio, la commissione assegnerà il punteggio sulla base di un giudizio di valore che potrà essere: insufficiente, sufficiente, discreto, buono, distinto, ottimo. Al fine di attribuire il punteggio sulla valutazione tecnica del progetto di gestione il concorrente dovrà predisporre per ciascun sub criterio una relazione specifica analitica, max 2 facciate formato A4 dell'attività di gestione e nella quale indicare, nel dettaglio di volta in volta, tutti gli aspetti tecnici ritenuti necessari.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

Si specifica che non si applica al bando in questione il principio di esclusione automatica delle offerte che superano la soglia di anomalia determinata ai sensi dell'art. 97 del D.Lgs. 50/2016.

L'offerta economicamente più vantaggiosa sarà determinata in base alla seguente formula:

$$C(a) = \sum_n [W_i * V(a)_i]$$

dove:

$C(a)$ = indice di valutazione dell'offerta (a) n =numero totale dei requisiti

W_i = peso o punteggio attribuito al requisito (i)

$V(a)_i$ = coefficiente di prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisito (i) variabile tra zero e uno

\sum_n = sommatoria dei requisiti da 1 a 6

A tal fine si precisa che per determinare i coefficienti $V(a)_i$ occorre distinguere:

a) tra coefficienti $V(a)_i$ di natura qualitativa (offerte tecniche);

b) coefficienti $V(a)_i$ di natura quantitativa (offerte economiche);

a) per quanto riguarda i coefficienti $V(a)_i$ di natura qualitativa (offerte tecniche), tali coefficienti saranno determinati effettuando la media dei coefficienti di valutazione (compresi tra zero e uno) attribuiti discrezionalmente da ciascun commissario. Successivamente si procederà a trasformare le medie in coefficienti definitivi (tra zero e uno) riportando ad uno la media più alta e proporzionando ad essa le altre secondo la seguente formula:

$V(a)_i = M_i / M_{max}$ dove:

M_i = media attribuita al requisito (i); M_{max} = media più alta

Con riferimento all'offerta qualitativa ogni elemento di valutazione sarà valutato secondo i seguenti criteri motivazionali:

- il coefficiente 0 corrisponde a insufficiente;
- il coefficiente da 0,01 a 0,20 corrisponde a sufficiente;
- il coefficiente da 0,21 a 0,40 corrisponde a discreto;
- il coefficiente da 0,41 a 0,60 corrisponde a buono;
- il coefficiente 0,61 a 0,80 corrisponde a distinto;
- il coefficiente 0,81 a 1 corrisponde a ottimo.

b) per quanto riguarda i coefficienti $V(a)_i$ di natura quantitativa (offerte economiche), per l'attribuzione del punteggio al solo elemento prezzo, l'applicazione della seguente formula:

(per $A_i \leq A_{soglia}$) $V(a)_i = X * A_i / A_{soglia}$

(per $A_i > A_{soglia}$) $V(a)_i = X + [(1,00 - X) * (A_i - A_{soglia}) / (A_{max} - A_{soglia})]$

dove: $X = 0,80$;

A_i = valore dell'offerta (rialzo in percentuale) del concorrente i -esimo (i);

A_{soglia} = media aritmetica dei valori delle offerte (rialzo in percentuale) dei concorrenti

A_{max} = valore dell'offerta (rialzo in percentuale) più alto.

Si precisa che tutte le condizioni tecniche e qualitative, sia di carattere gestionale, sia relative alle manutenzioni, in caso di aggiudicazione, diverranno specifici obblighi contrattuali da osservare, pena, in mancanza, la risoluzione del contratto, ai sensi dell'articolo n. 24 del presente disciplinare.

La commissione di gara, nella prima seduta pubblica, provvederà:

- ✓ a verificare la completezza e la correttezza formale dei contenitori pervenuti entro il termine stabilito dal bando, verificando che al loro interno siano contenute le tre buste;
- ✓ all'apertura della busta **A) "Documentazione amministrativa"**, a verificare l'ammissibilità del concorrente sulla base dei documenti e delle dichiarazioni che devono essere presentate ai sensi del bando e del disciplinare di gara e dei riscontri eventualmente rilevabili dai dati risultanti dal casellario delle imprese istituito presso l'Autorità di Vigilanza;
- ✓ alle richieste di regolarizzazione, secondo quanto previsto dall'art. 83 del d.lgs. 50/2016, assegnando un termine non superiore a giorni 10

Il Presidente della Commissione di Gara provvederà ad informare circa l' eventuale successiva seduta pubblica, la cui ora e data verrà comunicata via fax o pec con almeno tre giorni di anticipo rispetto alla data della seduta.

Nella successiva seduta pubblica, la Commissione di gara procede:

- ✓ ad escludere i concorrenti che non risultano in possesso dei requisiti generali e/o speciali (compresi i concorrenti sorteggiati per cui non risultano confermati i requisiti e i concorrenti per i quali è stata chiesta regolarizzazione in caso di inutile decorso del termine concesso)

Successivamente la Commissione di Gara provvederà, sempre in seduta pubblica, per i soli concorrenti ammessi, all'apertura della busta **B) “Documentazione tecnica”**, procedendo al riscontro degli atti ivi contenuti e provvedendo alla loro elencazione. La Commissione di Gara, in una o più sedute riservate procederà, per i soli concorrenti ammessi, a valutare nel merito l'offerta tecnica contenuta nella *busta B*, nella puntuale osservanza delle prescrizioni del bando, del presente disciplinare, assegnando i punteggi relativi ai criteri di valutazione indicati nel presente disciplinare.

Le dichiarazioni e i documenti contenuti nella busta B possono essere oggetto di richieste di chiarimenti da parte della stazione appaltante, nei limiti e alle condizioni di cui all'art. 86 e 87 del D.lgs. 50/2016.

Il mancato, inesatto o tardivo adempimento alla richiesta della stazione appaltante, formulata ai sensi dell'art. 83, del Codice, di completare o fornire chiarimenti in ordine al contenuto dei documenti e delle dichiarazioni presentati, costituisce causa di esclusione.

Ultimate le operazioni in seduta/e riservata/e per la valutazione dell'offerta tecnica, la Commissione di gara, in seduta pubblica, la cui ora e data sarà comunicata via fax/pec ai concorrenti ammessi, darà lettura dei punteggi attribuiti alle singole offerte tecniche, procederà alla apertura delle buste contenenti le offerte economiche denominate, **Busta C) “Offerta economica”** e, data la lettura dei ribassi, procederà ad attribuire il punteggio relativo al criterio prezzo.

Successivamente si procederà a sommare i punteggi relativi all'offerta tecnica ed all'offerta prezzo e a formare la graduatoria delle offerte valide.

La Commissione a questo punto procederà alla verifica della esistenza delle condizioni di cui all'art. 97 co. 3, del D. Lgs. n. 50/2016.

Se l'offerta classificatasi al primo posto della graduatoria non risulterà anormalmente bassa, la Commissione aggiudicherà, in via provvisoria, la gara alla concorrente che avrà totalizzato il punteggio complessivo più alto.

Qualora sia i punti relativi al prezzo, sia la somma dei punti relativi agli altri elementi di valutazione, entrambi pari o superiori ai quattro quinti dei corrispondenti punti massimi previsti dal bando di gara, il Presidente della Commissione chiuderà la seduta pubblica sino alla definizione del sub procedimento di verifica della offerta anomala.

A tal fine si procederà secondo quanto previsto dagli art.97 Co. 4 e seguenti del d.lgs. 50/2016 e s.m.i..

Ultimate le operazioni in seduta/e riservata/e per la valutazione della/e congruità della/e offerta/e, la Commissione di gara, in seduta pubblica la cui ora e data sarà comunicata via fax/pec:

- darà lettura dei verbali degli esiti di valutazione di congruità dell'offerta svoltasi in seduta/e riservata/e e del nome dei concorrenti esclusi per eventuale accertata non congruità e delle relative motivazioni;
- aggiudicherà, in via provvisoria, al concorrente che ha totalizzato il punteggio complessivo più alto.

Successivamente la stazione appaltante procede a richiedere all'aggiudicatario provvisorio e al concorrente collocatosi al secondo posto in graduatoria, l'esibizione di tutta la documentazione, eventualmente non ancora acquisita, attestante il possesso dei requisiti generali previsti dall'articolo 80 del "Codice".

È facoltà della stazione appaltante di non procedere all'aggiudicazione della gara qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto o, se aggiudicata, di non stipulare il contratto d'appalto ai sensi dell'art. 94 co. 2 dell'art. 50/2016.

Allegati:

- Planimetria;

Saluzzo, maggio 2021

IL RESPONSABILE UFFICIO TECNICO

(BOGGETTI Geom. Paolo)