



COMUNE DI ARBUS

REGOLAMENTO DI GESTIONE DEL CASEIFICIO COMUNALE



Articolo 1
(Oggetto del regolamento)

Il Comune di Arbus (d'ora innanzi denominato come "Comune"), affida al concessionario (d'ora innanzi denominato come "Impresa") la gestione pluriennale del caseificio comunale (d'ora innanzi definito come "caseificio"), sito nell'area preposta del Piano di Innesdimento Produttivo (definito d'ora innanzi come "P.I.P.") nel Comune.

In particolare costituisce oggetto del presente regolamento l'affidamento in gestione dei beni immobili e delle attrezzature presenti nel caseificio e così sommariamente costituite:

- 1) Fabbricato sito nell'area P.I.P. e distinto al N.C.E.U. SEZ. G, Foglio 16, Mapp. 2135
- 2) Immobile sito all'interno dell'area, costituito dalle seguenti unità: fabbricato adibito a caseificio, recinzioni, viabilità interna in massicciata e calcestruzzo, sistema di raccolta e scarico acque piovane, muro armato di contenimento, impianto di preabbattimento reflui, centrale termica, impianto di erogazione gasolio, punti di alloggiamento di n° 2 compressori d'aria. Fabbricato di mq 343, allacciato alla rete idrica, alla rete fognaria ed alla rete elettrica.
- 3) All'interno dell'immobile sono presenti e regolarmente funzionanti l'impianto elettrico e quello di illuminazione, l'impianto idrico sanitario e di raccolta e smaltimento acque, tutti gli infissi. Inoltre sono presenti e regolarmente funzionanti le seguenti macchine ed attrezzature destinate alla trasformazione casearia del latte delle specie caprina ed ovina:
A) Una cella di stagionatura del formaggio al cui interno sono presenti le scaffalature di metallo e plastica adatte alla maturazione del formaggio. Cella dotata di sistemi automatici di regolazione della temperatura e dell'umidità relativa dell'aria. B) Una cella destinata alla conservazione della ricotta e dei formaggi freschi, munita di scaffalature di metallo e plastica adatte. Cella dotata di sistema automatico di regolazione della temperatura. C) Una cella destinata alla conservazione del latte, degli innesti e di altri prodotti in bidoni o contenitori. Cella dotata di sistema automatico di regolazione della temperatura. D) Sistema destinato al risanamento termico del latte ed alla successiva trasformazione in formaggio e ricotta. Sistema costituito da pastorizzatore a piastre, con sosta tubolare di 30 secondi, e collegato mediante tubazioni a doppiofondo della capacità lavorativa massima di litri 1.200 di latte, munito di tubazioni di collegamento, elettropompa centrifuga, braccio meccanico per agitazione del latte o del siero e rottura della cagliata. Sistema munito di scarico della cagliata per gravità. Sistema interamente costruito in acciaio inox AISI alimentare. E) Attrezzature di supporto alle attività appena descritte e così elencate: Tavolo munito di stampi, doppio fondo e coperchi, in acciaio inox destinato all'accoglimento della cagliata ed alla stufatura del formaggio; Tavolo con ruote destinato alla movimentazione delle forme della cagliata in acciaio inox; elettropompa carrellata ed autoadescante in acciaio inox per la movimentazione del latte e della scotta. F) Sistema di accoglimento del latte dai soci conferitori e di conservazione a bassa temperatura costituito da: vasca di conferimento e n° 2 elettropompe di movimentazione del latte dalla vasca di conferimento alla cisterna di conservazione e da qui al pastorizzatore. In alternativa il sistema è così collegato: dalla vasca di conferimento al pastorizzatore a piastre e cisterna di conservazione del latte a 2 munte della capacità di litri 1.200, munita di unità di refrigerazione. G) n° 4 salamoie ciascuna della capacità di litri 1.000 in acciaio inox;
- 4) All'esterno del fabbricato e nelle sue adiacenze sono inoltre presenti: H) centrale termica funzionante a gasolio per la produzione di vapore ed acqua calda, collegata al pastorizzatore, al doppio fondo, al tavolo di stufatura, alla cisterna di raccolta latte ed alla vasca di conferimento. I) Unità di stoccaggio del gasolio costituita da cisterna, tettoia di protezione e vasca di raccolta liquidi in caso di rottura, collegata alla centrale termica di cui al precedente punto H), mediante tubazioni sotterranee. L) n° 2 punti di alloggio dei compressori ad aria già indicati al precedente punto 2 del presente articolo. Un

compressore collegato al pastorizzatore ed un compressore collegato alla prima vasca, aerobica, per il preabbattimento reflui. M) Sistema sotterraneo di preabbattimento reflui costituito da n°2 vasche prefabbricate in calcestruzzo armato, ciascuna della capacità di mc 10 , carrabili posizionate in serie e collegate a monte con le uscite delle acque di scarico del fabbricato, a valle con la rete di smaltimento comunale. Le due vasche munite oltre che di sistema di iniezione di aria (compressore ed elettropompa sommersa di rimontaggio) nella prima vasca, anche di sistema di spinta positiva dei reflui preabbattuti nella rete comunale nella seconda vasca);

5) All'interno del caseificio sono presenti inoltre tutti gli arredi necessari per le attività amministrative, degli operatori e per la vendita diretta e l'esposizione della merce.

Tutte le dotazioni, il fabbricato, gli immobili sono funzionanti a regola d'arte e l'insieme è collegato e distribuito secondo le regole e la prassi della buona pratica casearia.

Il concessionario si impegna ad utilizzare tutti i beni oggetto della concessione sopra descritta e quelli di sua proprietà che integrerà a quelli di proprietà del Comune secondo la buona regola dell'arte casearia e più in generale come le regole civilistiche che identificano l'Imprenditore e l'Imprenditore agricolo.

Il Concessionario si impegna a mantenere, curare, sottoporre a manutenzione costante e programmata, secondo i manuali d'uso, tutti i beni immobili e mobili di proprietà comunale.

Il Concessionario si impegna a restituire i beni oggetto del presente regolamento, al termine della durata della concessione, perfettamente funzionanti ed integri.

Il Concessionario si impegna altresì a restituire al termine della concessione il fabbricato e tutte le opere edili, in condizioni integre e di perfetta agibilità.

Articolo 2

(Obblighi ed oneri del concessionario)

A fronte della concessione in uso degli immobili e delle attrezzature di cui al presente regolamento il Concessionario si obbliga ad assolvere ai seguenti oneri:

a) spese di allaccio e di consumo per energia elettrica, acqua potabile e scarichi e smaltimenti fognari;

b) spese di pagamento della tassa sui rifiuti urbani e sui rifiuti industriali;

c) custodia continua e permanente dei beni assunti in concessione;

d) pagamento puntuale del corrispettivo di concessione;

e) prestazione di cauzione fideiussoria;

f) prestazione di assicurazioni di copertura rischi di responsabilità civile, di furti, di incendio e di atti vandalici;

g) provvedere al mantenimento ed all'eventuale ripristino edilizio e impiantistico, di tutti i beni, nonché alla verifica ed al potenziamento/ sostituzione/ forniture ex novo delle dotazioni delle macchine, degli arredi, delle attrezzature e delle dotazioni indirizzati all'attività di trasformazione casearia, attraverso tutte le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria;

h) attrezzature, a propria cura e spese, ove fosse necessario ed anche per l'eventuale potenziamento dell'attività, con tutto quanto, nulla escluso, sia occorrente per potenziare l'attività, per assicurare la sua agibilità e munito di tutte le autorizzazioni sanitarie e dei collaudi e pareri, rilasciati dagli organi di sicurezza, necessari per consentirne l'inizio e la prosecuzione delle attività. Tale obbligo vale sia per la fornitura delle dotazioni d'arredo per interni ed esterni, sia per quella delle attrezzature fisse o mobili, sia per quella delle macchine necessarie quali (a puro titolo d'esempio): altri banchi frigoriferi, armadi per la stufatura, macchine per il confezionamento ed etichettatura, etc.;

i) realizzare o modificare, a proprie cure e spese, tutte le opere edili od impiantistiche eventualmente necessarie per adeguare, nel caso ve ne fosse la necessità, i beni oggetto di

concessione pienamente conformi alla vigente normativa sulla sicurezza e sulla tutela igienico sanitaria degli alimenti;

l) assicurare l'utilizzo corretto, da parte del proprio personale e degli utenti, di tutte le strutture ottenute in concessione dall'Amministrazione appaltante e di quelle realizzate direttamente;

m) garantire il perfetto funzionamento di tutti i beni mobili ed immobili ottenuti in concessione e di quelli realizzati a propria cura e spese, sia con la loro regolare e costante manutenzione, sia mantenendoli per tutta la durata della concessione nello stato di funzionalità piena ed ottimale, come da accertamento al momento della consegna, e come risultanti dopo i successivi interventi d'adeguamento di cui ai precedenti punti;

n) mantenere i servizi igienici sempre puliti e disinfettati più volte nell'arco della giornata e comunque tali da garantirne sempre una condizione decorosa e igienicamente praticabile. La Ditta, sempre a sue spese, li doterà di tutto ciò che occorre per adeguate procedure igieniche di lavaggio e d'asciugatura, conformemente alle norme sanitarie vigenti, garantendone sempre la piena dotazione e il perfetto funzionamento;

o) adottare tutte le misure atte alla salvaguardia della pubblica e privata incolumità, restando, la Ditta, unica responsabile di eventuali danni a cose o persone che si verificassero all'interno del fabbricato o nell'ambito di tutta l'area assunta in concessione;

p) mantenere adeguate alle norme di legge sulla tutela dell'igiene e della sicurezza dei lavoratori tutto il fabbricato, le macchine ed altre attrezzature e tutti gli altri beni oggetto della concessione;

q) mantenere, verificare, modificare, analizzare con continuità il carico inquinante dei reflui all'uscita dell'impianto di preabbattimento al fine di assicurarne il suo ingresso nella rete comunale di smaltimento, con livelli inquinanti sotto le soglie massime di accettazione previste dalla norma e dai regolamenti sanitari;

r) designare un soggetto fisico responsabile della direzione della gestione del complesso di beni mobili ed immobili assunti in concessione di tutte le attività svolte nello stesso, d'ora in avanti indicato come Responsabile, anche diverso dal titolare della concessione, il quale dovrà essere reperibile e risiedere in località tale da potere prontamente raggiungere le aree ed i beni oggetto della presente concessione e per tutta la durata del contratto. Il Responsabile, che dovrà formalizzare prima dell'inizio del contratto la propria accettazione, dovrà garantire il rispetto di tutte le obbligazioni ed adempimenti assunti con il presente atto e con il contratto dalla Ditta e costituirà l'unico interlocutore dell'Amministrazione in relazione agli aspetti gestionali del complesso;

s) garantire, in caso d'assenze o impedimenti temporanei, in loco la presenza di un dipendente / socio, adeguatamente qualificato, dotato di tutti i poteri necessari per la gestione del rapporto nei confronti dell'Amministrazione Comunale;

t) farsi carico della gestione comprende inoltre, in ogni caso, la manutenzione ordinaria e gli interventi di manutenzione straordinaria previste in sostituzione immediata delle parti rotte o che si dovessero rompere durante la concessione, la riparazione ed il ripristino immediati di tutti i danni a carico degli impianti per atti vandalici e la sostituzione immediata di parti o beni oggetto di furti.

Il Concessionario resta comunque l'unico soggetto responsabile, a cui l'Amministrazione intimerà il rispetto dei patti e degli obblighi, anche di quelli eventualmente affidati in subappalto, il ripristino dei danni, il pagamento del corrispettivo, delle eventuali multe e degli interessi e sul quale potrà rifarsi anche mediante l'escussione alle garanzie fideiussorie e di quelle assicurative di contratto.

Sono inoltre a totale carico della Ditta gli oneri di seguito elencati:

u) la costituzione di un'utenza telefonica di riferimento, fissa o mobile (cellulare) e l'indicazione di un'utenza telefonica fissa per telefax;

v) il ripristino e la sostituzione periodica degli arredi ed attrezzature e macchine mancanti o danneggiati o che nel tempo possano divenire obsoleti;

z) il mantenimento del fabbricato destinato a caseificio, dell'impianto di preabbattimento, della recinzione, della pavimentazione stradale interna al fondo e degli impianti, delle macchine e delle restanti attrezzature in perfetto stato di efficienza e conservazione. I lavori di manutenzione del locale e dei diversi impianti dovranno essere effettuati nel rispetto delle norme vigenti, e particolarmente di quelle di sicurezza, della norma CEI, antincendio e della Legge 46 / 90;

aa) la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le eventuali opere migliorative ed integrative eseguite dal Concessionario, comprese le spese per il loro regolare ed utilizzo. Nel dettaglio, a puro titolo esemplificativo, ma non esaustivo, si intende per manutenzione dei locali e per interventi manutentivi degli impianti le categorie di interventi sotto elencate:

-Riparazione di rivestimenti e pavimentazioni interne ed esterne;

-Tinteggiatura interna ed esterna con l'utilizzo degli stessi materiali e colorazioni originali;

-Riparazione, revisione e sostituzione di parti d'infissi e serramenti interni ed esterni ed eventuale sostituzione dei vetri rotti a seguito di danni causati dalla Ditta direttamente o per incuria nelle attività di vigilanza e controllo o causati da atti vandalici e/o furti nonché sostituzione di vetri rotti anche precedentemente al momento della consegna;

-Interventi necessari a garantire il deflusso delle acque meteoriche e dei liquami fognari dall'intero complesso;

-Periodico controllo e revisione della copertura e della relativa impermeabilizzazione;

-Verniciatura periodica di tutti gli infissi esterni del fabbricato bar-gelateria e degli arredi esterni connessi, con prodotti specifici adeguati;

-Riparazione e sostituzione di parti accessorie di mobili e degli arredi, ed eventuale sostituzione dei cristalli;

-Riparazione, revisione e sostituzione di apparecchi sanitari e relative rubinetterie;

-Riparazione e sostituzione di parti accessorie di tutte le apparecchiature sanitarie ed idriche installate e delle tubazioni, deteriorate in conseguenza dell'uso;

-Riparazione e sostituzione di parti accessorie di tutte le apparecchiature elettriche ed eventualmente elettroniche installate nel fabbricato, dell'impianto d'apertura elettrica del cancello, del sistema antifurto, dell'impianto di illuminazione, nonché dei quadri elettrici;

-Sostituzione di lampade, lampadine, interruttori, punti presa, valvole, apparecchi di illuminazione, compresi i trasformatori ed i quadri, del fabbricato e delle aree in concessione;

-Riparazione e sostituzione di tutte le macchine ed attrezzature industriali in dotazione od installate dal concessionario, comprese le celle frigorifere, la centrale termica, il sistema di accumulo ed erogazione carburante ed il sistema di preabbattimento reflui e di tutte le macchine eventualmente installate successivamente nel fabbricato e nell'area in concessione, al fine di mantenerne integra ed a perfetta regola d'arte la funzionalità delle medesime;

-Quant'altro occorra per garantire la funzionalità ed il perfetto stato di conservazione del complesso in concessione compresi altresì tutti gli interventi ed adempimenti prescritti dalle norme di sicurezza.

-La Ditta è diffidata dall'effettuare di propria iniziativa modifiche agli impianti e alle strutture assunte in concessione. Eventuali modifiche, se necessarie, dovranno essere autorizzate dagli Uffici Comunali competenti previa richiesta motivata e presentazione d'appositi elaborati tecnici, sottoscritti da tecnico abilitato ai sensi di legge. La necessità di eventuali interventi di manutenzione straordinaria che si evidenziasse nel corso dell'appalto dovrà essere segnalata all'Amministrazione che deciderà in merito. In particolare per quanto riguarda gli impianti, saranno da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria le sostituzioni complete di linee di collegamento fra i quadri elettrici, la sostituzione integrale delle reti d'alimentazione dell'impianto elettrico, idrico, nonché la realizzazione ex novo dell'impianto fognario. Sono a totale carico della Ditta eventuali aumenti di potenza dell'energia elettrica richiesta per i propri usi e i necessari adeguamenti delle linee e delle apparecchiature elettriche di protezione. Ovviamente saranno a totale cura e spese della Ditta la sostituzione di macchine, attrezzature, reti, impianti e apparecchiature danneggiate a causa dell'uso improprio o errato delle stesse parti dal personale incaricato dalla stessa Ditta.

-Per quanto riguarda la struttura edilizia saranno da considerarsi interventi straordinari le opere di consolidamento ed eventuali opere necessarie a sostituire parti strutturali del fabbricato.
-In caso d'interventi autonomamente decisi dall'Amministrazione, la Ditta presterà ogni collaborazione per ridurre i relativi disagi all'attività del complesso.
-Al termine del periodo di concessione pluriennale la Ditta proseguirà la propria attività, come disciplinata nel presente documento e dietro pagamento del previsto canone di concessione, per i tempi tecnici necessari ad espletare le procedure di gara fino alla nuova assegnazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

Articolo 3 (Responsabilità del concessionario)

Il Concessionario è responsabile per tutti i danni e disturbi arrecati a persone o a cose, anche a terzi, che potessero derivare, in qualsiasi modo o momento, da quanto forma oggetto della concessione.

Il Concessionario è responsabile per tutti i danni arrecati al patrimonio comunale, anche se non oggetto diretto della concessione. Danni riconducibili alle attività della concessione, compresi i furti o atti vandalici che si verificano durante il corso di manifestazioni o altre attività per le quali il suddetto non abbia assicurato adeguata sorveglianza e custodia.

Inoltre, il Concessionario è responsabile dei danni derivanti dalla carente manutenzione ordinaria e straordinaria, ovvero dal mancato adeguamento alle norme di sicurezza dei beni di proprietà comunale ottenuti in concessione, oltre che degli impianti ed attrezzature realizzati a proprie spese.

Articolo 4 (Osservanza di leggi e regolamenti)

Il Concessionario è tenuto al rispetto delle seguenti norme:

- Leggi comunitarie, nazionali e regionali attinenti la materia di concessione;
- Regolamenti comunali;
- Norme antincendio ed antinfortunistiche in genere;
- Norme igienico-sanitarie;
- Leggi nazionali regolamentanti le prestazioni di lavoro.

Articolo 5 (Divieti)

E' vietato l'uso del fabbricato e delle aree assunte in concessione per scopi diversi da quelli espressamente riportati nel presente regolamento.

Per la particolarissima dislocazione del fabbricato sarà sempre vietato l'ingresso e la sosta all'interno del complesso, di autoveicoli e/o motoveicoli privati che debbano recarsi alle strutture in oggetto, salvo per quelli, debitamente autorizzati, quali i mezzi dei soci, quelli di privati acquirenti dei prodotti (dettaglianti, commercianti e grossisti), per il trasporto degli approvvigionamenti, nell'ambito, peraltro, di particolari fasce orarie e di delimitati percorsi e dislocazioni delle soste temporanee, che saranno stabiliti esclusivamente da personale addetto.

Articolo 6 (Stato di consistenza dei beni)

Prima dell'inizio della concessione sarà effettuato dal Comune, rappresentato dal Responsabile del Servizio delle Attività Produttive, da un tecnico comunale o di sua fiducia e da altro dipendente in qualità di testimone, in contraddittorio con la Ditta, apposito sopralluogo al fine di accertare lo stato di consistenza dei beni immobili assegnati in concessione. Di tale sopralluogo dovrà essere redatto apposito verbale in triplice copia, sottoscritto dal titolare della Ditta concessionaria e dal rappresentante dell'Amministrazione Comunale.

Articolo 7 (Subappalto)

Non è autorizzato il subappalto ad eccezione dei servizi di cui ai commi successivi.

Alla Ditta è concesso subappaltare il servizio di pulizia, quello degli interventi manutentivi e di gestione degli impianti tecnologici, nonché quello della vigilanza, custodia del locale e delle aree. Qualora la Ditta intenda avvalersi della facoltà del subappalto resta impregiudicata la propria responsabilità in relazione a danni prodotti a terzi ed alle proprietà comunali, dal personale delle Ditte subappaltatrici.

Le Ditte subappaltatrici dovranno essere regolarmente iscritte alla Camera di Commercio per le categorie adeguate.

Articolo 8 (Copertura assicurativa)

La Ditta è tenuta, prima di dare inizio al servizio, ad assicurare le attività, il locale, le aree annesse, gli impianti, tutto il materiale e le attrezzature per le seguenti categorie di rischi: 1) responsabilità civile verso terzi, cose e animali, anche per danni e sinistri dovuti, quest'ultime due categorie, anche a colpe, azioni od omissioni della Ditta, o di suoi dipendenti o amministratori o soci o altri prestatori d'opera che operino per conto della Ditta, i cui massimali non potranno essere inferiori per sinistro, ad € 516.460,00 per singola persona ed € 516.460,00 per danni a cose o animali; 2) contro il rischio d'incendi, atti vandalici e furti per un massimale non inferiore ad € 250.000,00.

La Ditta concessionaria risponderà direttamente dei danni prodotti a terzi ed alle proprietà comunali che dovessero eccedere i massimali sopra indicati.

La Compagnia d'Assicurazioni scelta dalla Ditta dovrà essere di primaria importanza.

L'Amministrazione Comunale dovrà essere, con chiara ed esplicita clausola riportata sul contratto assicurativo, unica ed esclusiva beneficiaria della polizza concernente la copertura assicurativa di cui al punto 2 del primo comma di questo articolo, fermo restando l'obbligo della Ditta di pagare, alla scadenza, i premi relativi alle polizze assicurative. Conseguentemente, nella polizza relativa ai beni comunali, dovrà essere stabilito che, in caso di sinistro, danno o furto, il risarcimento liquidato a termini di polizza sarà dalla Compagnia assicuratrice pagato direttamente ed esclusivamente all'Amministrazione Comunale, salva espressa deroga consentita da quest'ultima.

In tutte le predette polizze dovrà essere convenuto che non potranno avere luogo diminuzioni o storni di somme assicurate, né disdetta del contratto, senza il consenso preventivo dell'Amministrazione Comunale, così come dovrà essere convenuto che la compagnia assicuratrice si impegna ad avvisare immediatamente l'Amministrazione Comunale in caso di ritardato pagamento da parte della Ditta della rata del premio in scadenza.

Le copie fotostatiche delle quietanze relative al versamento delle rate dei premi dovranno essere consegnate all'Amministrazione Comunale dieci giorni prima della scadenza delle rate stesse.

La durata delle coperture assicurative di cui al presente articolo corrisponde a quella di cui al precedente articolo 2 ed avrà inizio secondo quanto esplicitato ai precedenti articoli 2 ed 11.

Articolo 9
(Altri obblighi del Concessionario)

La Ditta concessionaria assumerà piena responsabilità dei beni ricevuti in consegna dall'Amministrazione Comunale: avrà quindi l'obbligo di custodirli, gestirli e sottoporli a manutenzione costante e puntuale per tutta la durata della concessione nel rispetto dei modi e dei tempi indicati nel presente Regolamento.

La Ditta sarà quindi pienamente responsabile del perfetto mantenimento delle opere assunte in gestione e custodia.

Il servizio di custodia dei beni assunti in concessione è immediato, a far data del giorno di consegna.

La cessazione della gestione avrà luogo alla data di scadenza prevista dalla data di stipulazione del patto amministrativo di concessione, ovvero in qualsiasi momento antecedente nel caso in cui si verificano le condizioni per dare luogo alla revoca della concessione ed alla risoluzione del contratto.

Articolo 10
(Pubblicità)

E' fatto divieto alla Ditta di procedere all'installazione di pubblicità riguardanti prodotti non in vendita nell'esercizio o comunque non attinenti le attività oggetto della concessione, fermo restando l'obbligo d'esposizione di materiale pubblicitario dei soli prodotti in vendita.

In deroga a quanto sopra riportato valgono le seguenti eccezioni:

E' ammessa l'installazione di locandine e pubblicità riportanti lo svolgimento delle manifestazioni nel Comune, salva l'ottemperanza delle disposizioni regolanti l'affissione pubblicitaria.

E' ammessa l'affissione di pubblicità, sempre in ottemperanza delle disposizioni regolanti tale attività, lungo la recinzione perimetrale del caseificio mediante l'apposizione di regolare cartellonistica indicante la presenza del caseificio.

Articolo 11
(Divieto di modifica dei beni)

La Ditta non potrà mutare l'uso dei beni avuti in concessione o introdurre modifiche agli stessi che ne varino la consistenza, né eseguire opere e lavori straordinari senza preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

Articolo 12
(Domicilio del concessionario)

La Ditta è tenuta, per quanto attiene ai rapporti con l'Amministrazione appaltante, ad eleggere il proprio domicilio in Arbus.