

SEDE LEGALE E AMMINISTRATIVA

04128 PERUGIA - Via Pietro Tuzi, 7

Tel. 075.5145711 - Fax 075.5008020

pe.c:agenziaregionaleforestaleumbria@legalmail.it

**SEDI OPERATIVE DISTACCATE**

COMP. 1 Perugia - Magione COMP. 2 Città di Castello - Gubbio

COMP. 3 Valtopina - Spoleto COMP. 4 Norcia - Terni

COMP. 5 San Venanzo - Orvieto - Guardia

SERVIZIO BILANCIO RAGIONERIA, PATRIMONIO E CONTABILITÀ ECONOMICO PATRIMONIALE –DEMANIO
- SERVIZIO CONTENZIOSO FORESTALE E RECUPERO CREDITI

Allegato 1)

AVVISO PUBBLICO DI VALORIZZAZIONE E UTILIZZO A FINI ECONOMICI TRAMITE CONCESSIONE IN USO PLURIENNALE DEL CENTRO ESCURSIONISTICO NATURALISTICO UBICATO NEL COMUNE DI CITTA' DI CASTELLO – LOC. BOCCA SERRIOLA -

IL DIRIGENTE

Premesso che con L. R. n. 18 del 23 dicembre 2011 – art. 19 c. 1 – lett. a) e s.m.i. è stata conferita all’Agenzia Forestale Regionale la gestione dei beni appartenenti al demanio e al patrimonio agro-forestale regionale;

vista la L. R. n.10 del 4 dicembre 2018 – art. 17 “Norme sull’amministrazione, gestione e valorizzazione dei beni immobili regionali”;

visto il Regolamento Regionale n° 2 del 24 gennaio 2024 per l’attuazione della L.R. 4 dicembre 2018 n. 10 (Norme sull’amministrazione, gestione e valorizzazione dei beni immobili regionali)

RENDE NOTO

che avrà luogo una procedura di evidenza pubblica per l’affidamento e valorizzazione a favore di terzi del Centro Escursionistico Naturalistico (di seguito nominato C.E.N. di Bocca Serriola) ubicato nel Comune di Città di Castello (PG) Loc. Bocca Serriola.

1. INFORMAZIONI GENERALI

1.1 Nell’ottica di valorizzare il patrimonio pubblico tipico potenziando l’offerta turistico-culturale e la messa in rete di siti di interesse paesaggistico, migliorandone la fruizione pubblica, si intende dare vita ad un circuito che consenta di sviluppare una forma di turismo sostenibile, legato alla cultura del territorio e rispettoso degli ecosistemi ambientali. L’avviso ha per oggetto la valorizzazione del C.E.N. di Bocca Serriola per l’introduzione di nuove destinazioni d’uso finalizzate allo svolgimento di attività

economiche e/o attività di servizio per i cittadini, con particolare riguardo al settore della tutela ambientale e di valorizzazione della fruizione delle realtà e delle potenzialità turistiche, naturalistiche, culturali, artistiche, storiche, ludiche e sportive del territorio, nonché per il controllo generale e la cura dell'area, tenendo fermo il fine dell'utilità sociale. L'area in oggetto, altresì, viene concessa con la finalità di riqualificazione con interventi di ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria dell'intero complesso immobiliare.

1.2 La procedura è articolata in un UNICO lotto.

1.3 È ammessa la subconcessione delle attività economiche/di servizio al cittadino da instaurare sul bene nei casi in cui ciò sia finalizzato al migliore soddisfacimento dell'interesse pubblico.

1.4 La durata della concessione di valorizzazione va da un minimo di 20 (venti) ad un massimo di anni 30 (trenta).

1.5 La concessione decorre dalla stipula del relativo atto.

1.6 È previsto un canone posto a base di gara.

1.7 Il Responsabile del procedimento è l'avv. Filomena Iannarelli, reperibile al seguente indirizzo di posta elettronica fiannarelli@afor.umbria.it.

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA CONCESSIONE

2.1 Elenco dei beni oggetto della concessione costituente UNICO LOTTO

Il C.E.N. di Bocca Serriola, posto a breve distanza dall'omonimo valico, occupa un'area denominata "La cima" a circa 800 m s.l.m., punto strategico per l'escursionismo dell'Appennino è anche tappa del sentiero Italia: Umbria Marche 17 Serravalle di Carda – Bocca Serriola.

Posto lungo la strada vicinale Bocca Serriola, adiacente, ma in posizione rilevata ed appartata rispetto alla Strada Regionale n. 257 Apecchiese è facilmente raggiungibile con qualsiasi mezzo in ogni periodo dell'anno.

Il complesso immobiliare è costituito da **2 fabbricati** (*ex villa padronale* ed *ex casa del fattore*), alcuni annessi e relative aree di pertinenza come di seguito elencati e specificati:

➤ **Fabbricato n. 1 "ex villa padronale"**

FABBRICATO EX VILLA								
FOGLIO DI MAPPA N.	PART. N.	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA mq	SUPERFICIE CATASTALE mq	NOTE	PIANO
58	8	1	BCNC		1200		Bene Comune Non Censibile	Terra
58	8	2	C/2	2	59	76	Magazzino	Terra
58	8	3	C/2	1	142	178	Magazzino	Terra
58	8	4	A/3	4	5,5 vani	145	Abitazione	1°
58	8	4	A/3	4			Locali di sgombero	Terra
58	8	5	A/3	4	6 vani	152	Abitazione	1°
58	8	5					Locali di sgombero	Terra
58	8	6	A/10	1	1 vano	30	Ufficio	1°
58	8	7	B/7	U	176 m cubi	44	Cappella privata	2°
58	8	8	A/3	4	7 vani	207	Abitazione	2°

L'edificio si sviluppa su **tre livelli** (piano terra, piano primo e piano secondo) ed è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Città di Castello al **Foglio di Mappa n. 58, Particella n. 8 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8.** Il **piano terra**, cui si accede attraverso due ingressi principali posti sul fronte dell'edificio (lato SUD), si compone di sala ristoro, locale cucina, dispensa, N. 2 servizi igienici comuni (di cui uno accessibile a disabili) e sala (adibita in passato a posto tappa del C.A.I.). Il locale cucina ed il posto tappa del C.A.I. sono accessibili anche dall'esterno (lato OVEST). Al piano terra, con accesso esterno dal lato frontale dell'edificio, sono anche presenti due locali adibiti a magazzino e deposito. Il **piano primo**, con accesso mediante scala esterna dal lato frontale, si compone di ufficio, soggiorno con camino, sala lettura/proiezioni (o aula didattica), cucinino, sei camere e due servizi igienici comuni dotati di finestre. Al **piano secondo**, accessibile attraverso rampa esterna inerbita e pochi gradini (lato EST), si trova una cappella privata ed un appartamento con accesso indipendente costituito da ingresso, soggiorno con angolo cottura, corridoio, quattro camere, due bagni dotati di finestra e soffitta. La **superficie complessiva** dell'edificio è di **mq 415** circa. Quanto descritto è meglio evidenziato nella planimetria allegata, visure e relativa documentazione fotografica. L'edificio è stato oggetto di interventi di ristrutturazione nel corso degli ultimi decenni, consistenti nella demolizione e ricostruzione di pavimenti, rivestimenti, impianti elettrici, bagni, demolizione e ricostruzione di alcuni fondelli per ottenere una più razionale divisione interna finalizzata alla ricezione turistica, realizzazione di impianto di smaltimento di acque reflue, realizzazione di impianto di adduzione di gas GPL con serbatoio esterno da 5 mc. In data 30.03.1998, in seguito a richiesta successiva alla ultimazione dei lavori, è stato rilasciato il **Certificato di Agibilità generale n. 227/1998**. L'edificio appare,

complessivamente, in discreto stato conservativo, essendo stato gestito ed utilizzato in concessione come centro escursionistico fino a pochi anni fa; tuttavia, esso necessita di alcuni interventi di manutenzione straordinaria, quali la tinteggiatura interna, la verniciatura ed in qualche caso la sostituzione di infissi interni ed esterni, il risanamento di alcune crepe e piccole infiltrazioni d'acqua, in particolare nell'appartamento posto al piano secondo.

➤ **Fabbricato n. 2 “Ex casa del fattore”**

FABBRICATO EX CASA DEL FATTORE								
FOGLIO DI MAPPA N.	PART. N.	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA mq	SUPERFICIE CATASTALE mq	NOTE	PIANO
58	7	3	A/3	1	4 vani	92	Appartamento	Terra
58	7	4	A/3	1	4,5 vani	120	Appartamento	1°
58	7	5	A/3	1	3,5	81	Appartamento	1°
58	7	6	A/3	1	4,5	127	Appartamento	Terra
58	7	7	BCNC			690	Bene Comune Non Censibile	Terra

L'edificio si sviluppa su due livelli ed è costituito da **quattro appartamenti** con accesso indipendente, di cui due al piano terra e due al piano primo (accessibili tramite scala esterna) e da due ripostigli al piano terra. Esso è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Città di Castello al **Foglio di Mappa n. 58, Particella n. 7 sub 3, 4, 5, 6, 7.** I quattro appartamenti sono costituiti ciascuno da soggiorno, cucina, due camere (tre in una unità), e bagno con finestra, come meglio evidenziato nella planimetria allegata, visure e relativa documentazione fotografica e sono dotati di arredo. La **superficie complessiva è di mq 315** circa. L'edificio è stato ristrutturato alla fine degli anni '80 e sono stati svolti lavori di consolidamento, rifacimento del tetto, suddivisione in quattro appartamenti, realizzazione di scala esterna per l'accesso all'appartamento posto al piano primo (lato EST), rifacimento dell'impianto elettrico e di riscaldamento (indipendente per ogni appartamento con presenza di caldaia interna alimentata a GPL). In data 30.03.1998, in seguito a richiesta successiva alla ultimazione dei lavori, è stato rilasciato il **Certificato di Agibilità generale n. 227/1998**. L'edificio appare in buone condizioni di conservazione, sono tuttavia necessari alcuni interventi di manutenzione straordinaria, come l'installazione di canali di gronda (che sono stati trafugati), il risanamento dall'umidità di alcune pareti esterne, rifacimento dell'intonaco e la tinteggiatura esterna.

➤ **Terreni di pertinenza ai fabbricati**

Identificati al Catasto Terreni del Comune di Città di Castello **al Foglio di Mappa n. 58, Particella n. 1/parte (superficie mq 15.840), Particella n. 6 (superficie mq 190), Particella**

n. 9 (superficie mq 1.860), particella n. 10/parte (superficie mq 1.680), Particella n. 11 (superficie mq 970), Particella n. 536 (superficie mq 620), come da estratto di mappa. **Superficie complessiva mq 21.160.**

L'uso del bosco è limitato esclusivamente a passeggiate e ad attività ludiche e ricreative, non potendo essere oggetto di interventi forestali e/o ceduzione se non dietro successiva eventuale autorizzazione dell'Agenzia con modalità da concordare.

A tale riguardo l'Agenzia Forestale Regionale dell'Umbria si riserva di effettuare sui boschi oggetto della presente concessione interventi conformi al Piano di Gestione Forestale vigente.

Annessi

ANNESI								
FOGLIO DI MAPPAN.	PART. N.	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA mq	SUPERFICIE CATASTALE mq	NOTE	PIANO
58	536		C/2	2	29		Annesso in pietra - Neviera - ghiacciaia	Terra
58	537		C/2	2	19		Forno a legna e tettoia chiusa	Terra

Fanno parte del compendio immobiliare alcuni annessi: a) neviera o ghiacciaia, con struttura portante in muratura di pietra, tetto a due falde e copertura in tegole di laterizio, in buono stato conservativo, identificata al **Catasto Fabbricati del Comune di Città di Castello al Foglio di Mappa n. 58 Particella n. 536**; b) piccolo fabbricato adibito a forno a legna coperto e adiacente tettoia, in precario stato conservativo, identificato al **Catasto Fabbricati del Comune di Città di Castello al Foglio di Mappa n. 58 Particella n. 537**; c) piccolo fabbricato in pessimo stato conservativo, probabilmente adibito in passato a pollaio (graffato alla particella n. 1); d) parete di arrampicata sportiva a torre con quattro lati arrampicabili, realizzati con pannelli di legno resinati con differenti caratteristiche tecniche in discreto stato conservativo. Il tutto come meglio evidenziato nelle planimetrie allegate, visure e relativa documentazione fotografica.

2.2 Vincoli

Il fabbricato denominato “ex villa padronale” censito al Catasto Fabbricati del Comune di Città di Castello al **Foglio di Mappa n. 58, Particella n. 8 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8**, con Decreto del 10.02.2016 è stato sottoposto a vincolo ai sensi dell'art. 12, D. Lgs. 42/2004 (**vincolo d'interesse culturale**); analogamente con stesso Decreto è stato sottoposto a vincolo ai sensi dell'art. 12, D. Lgs. 42/2004 (vincolo d'interesse culturale) anche l'annesso **“neviera o deposito”**, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Città di Castello al **Foglio di Mappa n. 58 Particella n. 536**.

2.3 Approvvigionamento idrico e gestione acquedotto

La fornitura idrica ai fabbricati oggetto dell'avviso è garantita da un acquedotto costituito da 2 (due) impianti di captazione ubicati in Loc. Ca' del Maestro (a valle del C.E.N) e un deposito idrico che si trova a monte.

La realizzazione dell'acquedotto ha interessato i seguenti terreni:

Foglio di Mappa n. 58, Particelle n. 1, 4, 5, 7, 16, 18, 21

Foglio di Mappa n. 59, Particelle n. 55, 56, 57, 74, 79, 80, 83, 89

È stata realizzata una linea elettrica di alimentazione delle elettropompe mediante cavo elettrico posto su cavidotto interrato ed una linea elettrica a bassa tensione necessaria per il controllo dell'elettropompa in funzione delle sonde di livello da installare presso il serbatoio esistente, mediante cavo elettrico posto su cavidotto interrato. L'intervento è stato autorizzato dalla Regione Umbria il 9.07.2002, Prot. n. 7300.

L'acquedotto, per caduta, serve anche altri fabbricati di proprietà privata presenti nell'area di Bocca Serriola.

L'aggiudicatario del C.E.N. di Bocca Serriola dovrà farsi carico del rilascio dell'autorizzazione al prelievo dell'acqua presso i competenti uffici della Regione Umbria (Servizio Risorse idriche, Acque pubbliche, Attività estrattive e Bonifiche) e provvedere, unitamente agli altri utenti, ciascuno per la propria quota, alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti e ripartizione dei relativi costi, alla periodica analisi dell'acqua, alla potabilizzazione, qualora ciò si rendesse necessario per qualsiasi ragione. Spetta all'aggiudicatario del C.E.N. presentare agli altri utenti le spese di gestione ed il riparto dei costi a carico di ciascuno in base ai consumi idrici ed elettrici effettuati e registrati dai contatori installati.

2.4 Impianto elettrico e termoidraulico

L'Agenzia Forestale Regionale si impegna a verificare la rispondenza con conseguente eventuale adeguamento degli impianti elettrici e termoidraulici di tutti gli immobili facenti parte del complesso immobiliare C.E.N. (esclusi l'appartamento posto al secondo piano della Villa padronale distinto al C.F. 58 P.III 8 Sub 8 e fabbricati descritti come annessi nel presente Avviso) alla normativa vigente con l'acquisizione della relativa certificazione di rispondenza, entro sei mesi dalla stipula del contratto di concessione.

2.5 Documentazione tecnica immobili C.E.N. di Bocca Serriola

Al fine di dare compiuta descrizione dei fabbricati e dei terreni costituenti il complesso del

C.E.N. di Bocca Serriola oggetto del procedimento di concessione di valorizzazione, al presente avviso si allegano i seguenti documenti tecnici:

- Visure catastali ed elenco subalterni (**Allegato 2**);
- Planimetrie ed elaborati planimetrici dei fabbricati (**Allegato 2a**);
- Fogli di mappa catastali ed estratti formaps (**Allegato 2b**);
- Immagini fotografiche (**Allegato 2c**);

2.6 Conoscenza dello stato dei luoghi

Per partecipare alla procedura il concorrente dovrà rendere una dichiarazione – contenuta nella domanda di partecipazione - attestante la conoscenza dei beni per i quali presenta offerta previa esecuzione di un sopralluogo da effettuarsi sino al 17 maggio 2024 secondo i tempi e le modalità da concordare con l'istruttore tecnico dell'A.fo.R. Dr. Andrea Ruta reperibile all'indirizzo e-mail aruta@afor.umbria.it.

3. SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

3.1 Può partecipare alla procedura chiunque sia in possesso dei requisiti da comprovare con la presentazione della documentazione amministrativa allegata al presente Avviso.

A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, è ammessa la partecipazione di: persone fisiche, imprese individuali, società commerciali, società cooperative, associazioni, fondazioni, consorzi ordinari di concorrenti di cui all'art. 2602 c.c. costituiti o costituendi, consorzi stabili costituiti anche in forma di società consortili ai sensi dell'art. 2615 ter c.c., etc.

3.2 È ammessa la partecipazione in forma singola o in raggruppamento.

3.3 Tutti i partecipanti (persone fisiche o giuridiche) devono possedere i seguenti requisiti:

- ✓ capacità di contrarre con la pubblica amministrazione;
- ✓ non trovarsi in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo in qualunque stadio della procedura;
- ✓ non avere debiti o contenziosi con l'amministrazione concedente e/o contenziosi con la Regione Umbria;
- ✓ essere in regola con gli obblighi contributivi.

Il concorrente può comprovare l'inesistenza della situazione di cui sopra mediante dichiarazione sostitutiva, resa dal singolo soggetto, dal titolare (nel caso di impresa individuale), dal legale rappresentante (nel caso di persona giuridica e/o di costituzione in raggruppamenti temporanei) ai sensi dell'art. 46 DPR n. 445/2000 e ss.mm.ii, alla quale andrà

allegata, a pena di esclusione, la fotocopia del documento di identità del sottoscrittore.

4. TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

4.1 Gli interessati a concorrere all'assegnazione in concessione di valorizzazione dei beni sopra descritti dovranno presentare una domanda di partecipazione al presente avviso pubblico compilata sull'allegato 4 e indirizzato a

A.fo.R. - Via Pietro Tuzi n° 7 – 06128 Perugia

entro il termine perentorio del 27 maggio alle ore 12:00.

Il plico deve essere spedito a mezzo servizio postale con raccomandata A.R., o consegnato a mano *all'Ufficio protocollo della sede legale dell'A.Fo.R. in Perugia alla via P. Tuzi 7*. Farà fede il timbro della data ricevuta e l'ora apposta dall'Ufficio ricevente sul plico consegnato. L'invio dei plichi avverrà ad esclusivo rischio del mittente e non sarà tenuto conto alcuno di plichi pervenuti dopo la scadenza anche se sostitutivi o integrativi di offerte già pervenute.

L'Agenzia Forestale Regionale non risponde delle offerte che non siano pervenute o che siano pervenute in ritardo, rimanendo a carico del mittente il relativo rischio. In caso di plichi inviati successivamente dallo stesso concorrente, entro e non oltre il giorno e l'ora sopra indicati, sarà preso in considerazione esclusivamente l'ultimo plico fatto pervenire in ordine di tempo. Qualora il concorrente si accorda dell'incompletezza/inesattezza della documentazione contenuta nel plico dovrà farne pervenire uno nuovo, entro il termine stabilito per la presentazione delle offerte, completo di tutti gli elementi richiesti dal presente Avviso. I plichi ricevuti oltre il già menzionato termine non saranno tenuti in considerazione, quindi, non verranno aperti e potranno essere riconsegnati al mittente previa richiesta scritta. Non saranno considerate proposte quelle trasmesse via posta elettronica.

4.2 Sul plico dovrà essere riportata la dicitura **“Richiesta di partecipazione all'avviso pubblico di valorizzazione C.E.N di Bocca Serriola – Città di Castello”** e dovranno essere riportati i seguenti contatti del concorrente: denominazione o ragione sociale; indirizzo; numero di telefono; indirizzo PEC.

Il plico medesimo dovrà contenere all'interno, **pena esclusione** dalla partecipazione, tre distinte buste sigillate sui lembi di chiusura e riportanti l'intestazione del mittente:

1. una busta chiusa con dicitura **“BUSTA A: Domanda di partecipazione e documentazione amministrativa”** redatta secondo il modello offerto nell'allegato 4);
2. una busta chiusa con dicitura **“BUSTA B: Offerta Tecnica”** redatta secondo il modello

offerto nell' Allegato 5);

3. una busta chiusa con dicitura “**BUSTA C: Offerta Economico – Temporale – Lotto Unico**” redatta secondo il modello offerto nell' Allegato 6).

4.2.1 Contenuto BUSTA A

Nella **BUSTA A - “Domanda di partecipazione e documentazione amministrativa”** devono essere inseriti i seguenti atti e documenti:

- a) **domanda di partecipazione** alla procedura oggetto del presente Avviso, redatta in bollo da € 16,00 in conformità all'Allegato 4, corredata da copia di un documento di riconoscimento in corso di validità e dall'eventuale procura del sottoscrittore, nella quale riportare:
 - le generalità complete del sottoscrittore: nome, cognome, data luogo di nascita, indirizzo di residenza, codice fiscale e, se del caso, partita IVA;
 - i dati dell'operatore che il sottoscrittore eventualmente rappresenta: denominazione sociale, forma giuridica, sede legale, codice fiscale e partita IVA;
 - l'indicazione del lotto per cui si intende partecipare (in questo si tratta di Lotto Unico);
 - la dichiarazione attestante la piena conoscenza dello stato dei luoghi;
 - le dichiarazioni rese in conformità all'Allegato 4 aventi ad oggetto: i requisiti di partecipazione, la tipologia di proponente, l'impegno alla realizzazione di quanto indicato nel progetto di gestione/valorizzazione proposto, l'assunzione di ogni relativo onere ed il rispetto di quanto previsto e stabilito nel presente bando e contratto di concessione;
 - informativa privacy (Allegato 8) sottoscritta.

In caso di partecipazione in forma di:

- Raggruppamento temporaneo o Consorzio ordinario: la domanda di partecipazione, da inserire nella Busta A, dovrà essere sottoscritta dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo.
- Consorzio Stabile/Consorzio tra società cooperative: la domanda di partecipazione, da inserire nella Busta A, dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del consorzio.

L'omissione della firma della domanda di partecipazione e il mancato inserimento della copia fotostatica del documento di identità saranno **causa di esclusione**.

Per favorire la massima partecipazione alla procedura, gli atti e i documenti da inserire nella Busta A potranno essere oggetto di richieste, ai concorrenti, di chiarimenti/integrazioni, da fornire, **a pena di esclusione**, entro il termine perentorio (non superiore a dieci giorni) che sarà a tal fine assegnato.

4.2.2 Contenuto BUSTA B

La Busta B “Offerta Tecnica” dovrà contenere, **a pena di esclusione**, una **Relazione Tecnico-Illustrativa del progetto imprenditoriale (Offerta Tecnica)** ispirato ai seguenti criteri: ristrutturazione di tutti i fabbricati del C.E.N. di Bocca Serriola, l'utilizzo e la valorizzazione dell'area per promuovere e sviluppare attività di tutela ambientale rivolte all'intera cittadinanza, di sviluppo sociale, culturale, educativo, formativo, assistenziale, ricreativo e associativo che favoriscano interazione tra tutela dell'ambiente, creatività, formazione e produzione culturale in tutte le sue forme.

Saranno oggetto di valutazione:

- attività di tutela dell'ambiente con contributo allo sviluppo locale dell'intervento anche in relazione ai flussi turistici, produttivi o commerciali della zona in cui ricade l'immobile;
- riqualificazione con interventi di ristrutturazione edilizia/manutenzione straordinaria del complesso immobiliare esistente (ivi compresi gli annessi) e, comunque, di tutte le necessarie attività edilizie, sul bene, qualsiasi sia la qualificazione giuridica dell'intervento edilizio;
- eventuali nuove funzioni che possono essere proposte per l'utilizzo dell'immobile;
- modalità e tecniche per il recupero/ristrutturazione di tutti gli immobili costituenti il complesso immobiliare in relazione al valore identitario e paesaggistico-ambientale nonché alla tipologia ed allo stato manutentivo (attenzione posta nel progetto all'uso di materiali e impianti tecnologici a limitato impatto ambientale e contenuto uso energetico);
- modalità gestionali di utilizzo degli spazi per una pluralità di attività nonché le modalità con cui viene garantita la fruibilità pubblica del bene (promozione di eventi stagionali sul tema escursionismo, ciclo turismo; promozione di forme di volontariato rivolte ai giovani svolte anche in forma di cooperativa; attività culturali e scientifiche; attività di educazione e formazione);

La relazione illustrativa contenente il progetto gestionale dovrà essere suddiviso nei seguenti punti:

- breve sintesi del progetto (intenti progettuali, conformità con gli strumenti vigenti);
- descrizione del soggetto proponente con indicazione della struttura organizzativa e delle specifiche competenze presenti;
- obiettivi, finalità del progetto e target di riferimento;
- descrizione delle funzioni, delle attività e delle iniziative che si intendono realizzare;
- modello di gestione, in relazione attività ivi previste;
- indicazione delle modalità di coinvolgimento delle associazioni locali, degli istituti scolastici, del volontariato, etc...

Si precisa che tutti i documenti costituenti l'Offerta Tecnica (da inserire nella BUSTA B) non dovranno contenere – **a pena di esclusione** - alcun elemento riguardante l'Offerta Economica -Temporale (canone e durata). Essi potranno essere forniti, oltre che su supporto digitale, anche in formato cartaceo; in caso di discordanza tra la documentazione fornita su supporto digitale e quella su supporto cartaceo farà fede esclusivamente la prima.

In caso di partecipazione in forma di:

- Raggruppamento temporaneo o Consorzio ordinario: i documenti costituenti la Proposta progettuale, da inserire nella Busta B, dovranno essere sottoscritti dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo.
- Consorzio Stabile/Consorzio tra società cooperative: i documenti costituenti la Proposta progettuale, da inserire nella Busta B, dovranno essere sottoscritti dal legale rappresentante del consorzio.

4.2.3 Contenuto BUSTA C

La BUSTA C “Offerta Economico-Temporale – Lotto Unico” dovrà contenere:

- a) il **Format di cui all'allegato 6) “Offerta Economico-Temporale”** da sottoscrivere a pena di esclusione, previa compilazione di tutti i campi, indicando i seguenti dati (elementi di valutazione):
- il **canone annuale fisso** proposto per la concessione, da esprimere in euro, cifre e in lettere (in relazione alla durata che si intende offrire), che, a pena di esclusione, non dovrà essere inferiore al canone pari a euro € **8.400,00** annui (diconsi ottomilaquattrocentoeuro/00);

- la **durata** proposta per la concessione – da esprimere in anni, cifre, e in lettere che dovrà essere compresa tra un minimo di anni (20) ed un massimo di anni 30 (trenta);
- b) a pena di esclusione**, il Piano Economico Finanziario (PEF) di copertura degli investimenti previsti, debitamente sottoscritto. Ai fini della redazione del PEF si fornisce il modello di cui all'Allegato 7, non vincolante; infatti, è facoltà del singolo proponente compilare l'Allegato 7, ovvero predisporre un proprio eventuale modello, comunque pertinente con le finalità di rappresentazione dei dati quantitativi del progetto. Il PEF dovrà esplicitare il canone in coerenza con il relativo ammontare indicato nell' "Offerta Economico-Temporale" ed essere sviluppato per l'intera durata della concessione proposta nell'ambito della medesima Offerta Economico-Temporale. Detto documento dovrà altresì contenere una breve relazione sulle principali voci di costo e provento/ricavo di gestione, con l'esplicitazione delle ipotesi quali-quantitative formulate per dimensionare gli importi di tali voci. Unitamente al PEF dovrà essere allegata anche una **relazione esplicativa e metodologica** finalizzata a fornire una descrizione qualitativa e analitica dei dati contenuti nel PEF, utile ad una migliore conoscenza della proposta presentata; in caso di mancata presentazione della relazione in oggetto ovvero di inesatta compilazione, inclusa la sottoscrizione, si procederà a richiederne integrazione al concorrente entro un termine perentorio (non superiore a dieci giorni).

In relazione a quanto richiesta alla lettera a) si precisa che:

- non saranno ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad un'altra offerta propria o di altri;
- ad ogni elemento di valutazione dell'Offerta Economico-Temporale (Canone e durata) sarà attribuito un punteggio, come dettagliato al punto 5 del presente Avviso: per l'elemento "canone" il punteggio massimo di valutazione sarà attribuito al canone più alto; per l'elemento "durata" il punteggio massimo sarà attribuito alla durata più bassa;
- il canone sarà annualmente adeguato in misura corrispondente al 100% della variazione in aumento accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati e operai, verificatasi nell'anno precedente;

In relazione a quanto richiesto alla lettera b) si precisa che:

- il PEF è finalizzato a rappresentare a quali condizioni in termini di investimenti, costi, ricavi e durata è raggiunto l'equilibrio economico-finanziario dell'operazione e sarà oggetto attribuzione di punteggio;
- in caso di omessa sottoscrizione del PEF si procederà a richiederne l'integrazione al concorrente entro un termine perentorio (non superiore a dieci giorni) decorso inutilmente il quale l'operatore sarà escluso dalla procedura.

5.VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

La concessione sarà aggiudicata con il **criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa** con attribuzione di un punteggio complessivo massimo pari a **100 punti** da attribuirsi sulla base degli elementi qui di seguito indicati:

ELEMENTI DI VALUTAZIONE			PUNTEGGIO	
OFFERTA TECNICA	1)	Attività di educazione ambientale e tutela dell'ambiente con relativa opportunità turistica	Max 25	
	2)	Riqualificazione con interventi di ristrutturazione edilizia/manutenzione straordinaria del complesso immobiliare esistente (ivi compresi gli annessi);	Max 25	
	3)	Modalità gestionali di utilizzo degli spazi per una pluralità di attività nonché le modalità con cui viene garantita la fruibilità pubblica del bene	Max 20	
	4)	Tipologia Soggetto proponente organizzato in cooperativa sociale	Max 10	<u>Cooperative:</u> 10 punti; <u>Altri soggetti giuridici:</u> 0 punti

OFFERTA ECONOMICA	5)	Canone	Max 5	
	6)	Durata	Max 5	
	7)	Piano Economico Finanziario	Max 10	

Si riporta di seguito la descrizione degli elementi valutativi:

Attività di educazione ambientale e relativa opportunità turistica– max 25 punti

Descrizione dell'attività che s'intende sviluppare per il riuso del complesso immobiliare. La proposta sarà valutata tenendo conto del lavoro di messa in rete di siti di interesse naturalistico, migliorandone la fruizione pubblica con la creazione di un circuito che consenta di sviluppare una forma di turismo sostenibile, legato alla cultura del territorio e rispettoso degli ecosistemi ambientali in termini di opportunità turistica.

Ipotesi di riqualificazione con interventi di ristrutturazione edilizia/manutenzione straordinaria del complesso immobiliare esistente – max 25 punti

Descrizione dell'ipotesi di recupero e riuso che il proponente intende sviluppare per la valorizzazione del bene. La proposta dovrà essere in linea con i principi generali del progetto e con il contesto di riferimento e rappresentare le nuove funzioni e le modalità di intervento previste, a seconda della natura del bene. Saranno valutate anche la particolare rilevanza della proposta progettuale e le specifiche azioni che i partecipanti intendono intraprendere ai fini della tutela e della conservazione del carattere identitario e dell'autenticità del bene, nonché al fine di garantire l'integrazione con il sistema territoriale, ambientale, paesaggistico e con la storia, la cultura, l'identità locale ed il tessuto socioeconomico.

Modalità gestionali di utilizzo degli spazi per una pluralità di attività nonché le modalità con cui viene garantita la fruibilità pubblica del bene – max 20 punti

Indicazione del tipo di apertura al pubblico (tempi e modalità) prevista per garantire la fruizione collettiva: permanente o temporanea, in determinati periodi o fasce orarie, in occasione di eventi o attività culturali, ricreative, sportive, sociali e di scoperta del territorio che tengano conto del contesto e dei fabbisogni locali. Miglioramento delle condizioni di

utilizzo e fruizione pubblica del complesso, anche da parte delle persone diversamente abili.

Tipologia Soggetto proponente organizzato in cooperativa sociale – max 10 punti

Valutazione dell'organizzazione del soggetto partecipante in cooperativa sociale.

Canone – max 5 punti

Il canone annuo fisso che si intende corrispondere per la durata proposta della concessione che non potrà essere inferiore al canone minimo pari a € 8.400,00. Il punteggio sarà attribuito in proporzione al canone maggiore offerto.

Durata – max 5 punti

La durata proposta per la concessione dovrà, **a pena di esclusione**, essere compresa tra un minimo di anni 20 (venti) ed un massimo anni 30 (trenta).

Piano Economico Finanziario – max 10 punti

Il punteggio massimo di 10 punti sarà attribuito al PEF che dimostra il conseguimento dell'equilibrio economico-finanziario del progetto in ragione degli investimenti previsti, dei costi e ricavi stimati e della durata proposta, da evidenziare con i relativi indicatori di redditività e bancabilità.

5.1.1 Aggiudicazione

Risulterà aggiudicatario del lotto il proponente che avrà conseguito il punteggio complessivo massimo ottenuto dalla somma dei punteggi riferiti al soggetto proponente, al progetto di valorizzazione ed all'offerta economica.

Il canone sarà valutato assegnando 5 punti al massimo rialzo percentuale (Y_1), mentre le altre offerte (Y_2) saranno valutate con la seguente formula:

$$Y_1 : 5 = Y_2 : X \quad X = \frac{5 * Y_2}{Y_1}$$

La durata avrà un punteggio massimo di 5 punti, attribuito ad anni 20 (venti), con riduzione di punti 0,5 per ciascun anno in più rispetto alla durata minima di anni 20.

In caso di punteggio complessivo uguale gli interessati verranno invitati a fornire un'ulteriore offerta economica migliorativa e l'affidamento verrà effettuato a favore del concorrente che avrà offerto l'aumento maggiore rispetto al canone base. Nel caso che anche il rialzo economico risulti uguale, gli interessati verranno invitati a fornire un'ulteriore offerta economica migliorativa e l'affidamento verrà effettuato a favore del concorrente che avrà

offerto l'aumento maggiore rispetto al canone base. L'aggiudicazione potrà avvenire anche in presenza di una sola offerta, purché sia conforme al minimo dei requisiti richiesti. L'Ente concedente, qualora nessun progetto-proposta raggiunga, a giudizio della Commissione, gli obiettivi prefissati dal presente avviso, non procederà ad alcuna assegnazione senza che il soggetto primo classificato possa vantare diritti a risarcimento danni neppure per responsabilità di natura precontrattuale a carico dell'Ente. La decisione dell'Ente concedente è insindacabile.

Risulterà aggiudicatario del lotto il proponente che avrà conseguito il punteggio complessivo massimo ottenuto dalla somma dei punteggi riferiti al soggetto proponente, al progetto di utilizzazione e valorizzazione ed all'offerta economica.

In caso di punteggio complessivo uguale gli interessati verranno invitati a fornire un'ulteriore offerta economica migliorativa e l'affidamento verrà effettuato a favore del concorrente che avrà offerto l'aumento maggiore rispetto al canone base. Nel caso che anche il rialzo economico risulti uguale, gli interessati verranno invitati a fornire un'ulteriore offerta economica migliorativa e l'affidamento verrà effettuato a favore del concorrente che avrà offerto l'aumento maggiore rispetto al canone base. L'aggiudicazione potrà avvenire anche in presenza di una sola offerta, purché sia conforme al minimo dei requisiti richiesti. L'Ente concedente, qualora nessun progetto-proposta raggiunga, a giudizio della Commissione, gli obiettivi prefissati dal presente avviso, non procederà ad alcuna assegnazione senza che il soggetto primo classificato possa vantare diritti a risarcimento danni neppure per responsabilità di natura precontrattuale a carico dell'Ente. La decisione dell'Ente concedente è insindacabile.

La concessione sarà regolata dalle condizioni riportate nello schema di disciplinare allegato. Il soggetto aggiudicatario, nei giorni successivi all'adozione dell'atto conclusivo del procedimento, verrà invitato alla sottoscrizione del disciplinare di concessione. L'affidamento è comunque subordinato alla verifica delle dichiarazioni presentate ai sensi del D.P.R. 445/2000. In caso di difformità non sanabili delle stesse rispetto a quanto dichiarato si provvederà all'esclusione dalla procedura di selezione del soggetto concorrente e all'affidamento in favore del concorrente che segue in graduatoria. In caso di dichiarazioni non veritiere, oltre alla esclusione del concorrente, lo stesso sarà passibile delle sanzioni penali di cui all'art. 76 del D.P.R. n. 445 del 28.12.2000.

6 INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE

6.1 Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti, un'apposita Commissione giudicatrice, presso la sede A.fo.R. di Perugia in via P. Tuzi n° 7 provvederà ad esaminare e valutare le domande pervenute.

La Commissione procederà, **in seduta pubblica**, nel giorno e nell'ora che verranno successivamente stabilite e rese pubbliche sul sito istituzionale dell'Agenzia Forestale Regionale presso la sede legale e amministrativa in Perugia alla via P. Tuzi n° 7, al controllo relativo alla completezza dei plichi, accertando il rispetto delle modalità di presentazione e dei termini previsti dall'Avviso.

Successivamente si procederà all'apertura della Busta A) contenente la domanda di partecipazione e relativa documentazione amministrativa.

6.2 Terminato l'esame formale della documentazione di cui alla busta A) e verificata la completezza delle informazioni, la Commissione valuterà quali sono le domande ammissibili, fatta salva la possibilità prevista di richiedere chiarimenti/integrazioni.

6.3 Successivamente la Commissione provvederà, **in seduta pubblica** per le sole domande ritenute ammissibili, all'apertura della Busta B) contenente l'Offerta Tecnica (max 80 punti), al fine di verificare la presenza e la completezza del relativo contenuto.

Successivamente, in **seduta riservata**, la Commissione esaminerà i progetti, fermo restando che quelli di eventuali concorrenti destinatari della già menzionata richiesta di integrazione, saranno esaminati solo a valle della definizione della relativa posizione. Di seguito la Commissione passerà ad attribuire i punteggi, secondo quanto indicato al paragrafo 5 del presente Avviso.

6.4 Terminata l'attribuzione dei punteggi relativi all'offerta tecnica, la Commissione procederà in **seduta pubblica** a rendere note le eventuali esclusioni delle offerte e a dare lettura dei punteggi attribuiti; nella medesima seduta pubblica, la Commissione aprirà la Busta C "Offerta economico-temporale", verificherà la presenza e la completezza del relativo contenuto e, salve le ipotesi previste di integrazione, darà in ogni caso lettura dell'Offerta Economico-Temporale.

6.5 Seguirà il calcolo del punteggio relativo all'Offerta Economico-Temporale secondo quanto indicato al paragrafo 5 del presente Avviso, fermo restando che in caso di richieste di integrazione, detto punteggio potrà essere calcolato per tutti i concorrenti solo a valle della definizione della posizione degli operatori destinatari delle stesse. Il punteggio in questione

sarà reso noto dalla Commissione in **seduta pubblica**, con contestuale comunicazione dei punteggi complessivi ed individuazione della migliore offerta.

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo, ma punteggi differenti per l'offerta tecnica e l'offerta economico-temporale, sarà collocato primo in graduatoria il concorrente che avrà ottenuto il miglior punteggio sull'offerta tecnica.

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo e gli stessi punteggi parziali per l'offerta tecnica e l'offerta economico-temporale, si procederà mediante sorteggio in seduta pubblica.

6.6 Individuata la migliore offerta, l'Ente concedente formalizzerà la determinazione dirigenziale condizionando l'efficacia del provvedimento al buon esito della verifica del possesso dei requisiti dichiarati dall'aggiudicatario in sede di gara.

6.7 In caso di unico concorrente:

- non si procederà all'attribuzione di alcun punteggio; tuttavia, la proposta progettuale sarà comunque valutata nel suo insieme e non sarà aggiudicata ove ritenuta complessivamente non valida;
- non troveranno applicazione le clausole "a pena di esclusione" previste nel presente Avviso (e, in relazione alle carenze riscontrate, si inoltrerà richiesta di integrazione) ad eccezione dei seguenti casi, nei quali sarà comunque disposta l'esclusione del concorrente:
 - assoluta assenza della Relazione tecnico-illustrativa; mancata indicazione nell'ambito dell'offerta economico-temporale del canone e della durata.

6.8 Le data delle sedute pubbliche non consecutive verranno pubblicate sul sito web istituzionale di A.fo.R.. Il concorrente potrà assistere alle sedute pubbliche direttamente ovvero tramite un incaricato munito di delega.

7. ELEMENTI ESSENZIALI DEL RAPPORTO CONCESSORIO

7.1 Ai fini della corretta individuazione dei contenuti minimi dell'atto di concessione si rinvia alla lettura dell'**Allegato 3** – Schema di contratto di concessione.

7.2 Si riportano di seguito alcuni elementi essenziali del rapporto concessorio:

- I. la concessione di valorizzazione avrà una durata compresa tra anni 20 e 30 (venti/trenta) decorrenti dalla data di stipula del contratto di concessione con possibilità di eventuale rinnovo, previa richiesta formale del concessionario da trasmettere almeno 12 mesi prima della scadenza del contratto;
- II. la concessione è onerosa. Il canone posto a base di gara viene stabilito in € 8.400,00

- nell'ottica di valorizzazione del patrimonio pubblico, potenziando così l'offerta turistica e la messa in rete di siti di interesse storico paesaggistico, migliorandone la funzione pubblica, in base al principio di risultato di cui all'art.1 del D. Lgs. 36/2023, dove la ricettività legata al complesso viene intesa in senso ampio come possibilità di scoperta del territorio e di promozione dei prodotti locali. Il canone dovrà essere corrisposto in un'unica soluzione entro trenta giorni dalla sottoscrizione del contratto di concessione ed entro lo stesso mese per gli anni successivi. Il pagamento dovrà essere effettuato mediante il sistema elettronico di pagamento "PagoPA" tramite i vari canali di pagamento previsti per questa modalità (D. Lgs. n.82/2005 e Legge n. 221/2012). Qualora per motivi tecnici non fosse possibile pagare tramite la modalità PagoPA, si potrà procedere al pagamento mediante bonifico da eseguirsi alle seguenti coordinate IBAN: IT57P0760103000001011367867. Per il primo anno il pagamento dovrà essere eseguito entro 10 giorni dalla stipula del contratto e così per gli anni successivi. A partire dal secondo anno il valore del canone contrattuale sopra indicato subirà l'adeguamento ISTAT (FOI) nella misura del 100%, previsto per legge solamente se positivo. Il canone di concessione, risultante dall'aggiudicazione, dovrà essere corrisposto all'Agenzia Forestale Regionale in un'unica rata annuale anticipata;
- III. il complesso immobiliare del C.E.N. viene concesso a corpo e non a misura, per cui ogni eccesso o difetto di superficie dei fabbricati e delle aree di pertinenza rispetto a quella sopra indicata, non comporterà variazione del canone e/o delle altre condizioni della concessione.
- IV. Ai sensi dell'art. 17 comma 4 lett. b) L.R. n. 10/2018 è consentita, previa autorizzazione dell'A.Fo.R., la possibilità per il concessionario di sub-concedere a terzi parte delle attività inerenti alla gestione del C.E.N oggetto del presente Avviso.
- V. A garanzia di tutti gli oneri derivanti dalla concessione, ivi compresi la corretta esecuzione degli interventi ed il pagamento del canone, il contraente dovrà presentare:
- in occasione della stipula dell'atto, documentazione attestante il versamento del **deposito cauzionale** infruttifero pari ad una annualità di canone come risultante dall'aggiudicazione da versarsi a mezzo bonifico bancario alle seguenti coordinate IT57P0760103000001011367867 IBAN o in alternativa **garanzia fideiussoria bancaria o di primaria compagnia di assicurazione** di pari importo e di durata pari a quella della concessione a favore di A.Fo.R. a garanzia del pagamento del canone e

dei danni dovuti a cattiva conduzione dei beni da parte dello stesso concessionario nonché degli obblighi. La garanzia fideiussoria deve essere costituita secondo le modalità contenute nel disciplinare.

- **polizza assicurativa a copertura dei rischi di responsabilità civile verso terzi** derivanti dalla conduzione degli immobili per un massimale minimo di € 1.000.000,00. Se la polizza non avrà durata pari al periodo della concessione, al momento della scadenza della polizza, dovrà essere presentato all'A.Fo.R. copia della quietanza di pagamento per il periodo successivo, avendo cura da parte del concessionario di garantire sempre la copertura assicurativa.
- **polizza responsabilità civile a garanzia del perimento totale o parziale – compreso incendio, fulmine, esplosione, scoppio e altri rischi accessori – degli immobili oggetto di concessione**, con massimale non inferiore al valore degli immobili non rifunzionalizzati.

- VI. il soggetto aggiudicatario dovrà presentare, prima della sottoscrizione del disciplinare di concessione, **visura camerale**.
- VII. al momento della sottoscrizione della concessione l'aggiudicatario dovrà presentarsi munito di marche da bollo nelle quantità che verranno comunicate dall'Ente concedente. L'atto di concessione è soggetto all'imposta di registro all'aliquota del 2% da applicarsi, ai sensi dell'art. 45 del TUIR sulla base imponibile determinata dall'ammontare del canone annuo moltiplicato per gli anni di durata della concessione, con importo minimo pari ad € 200,00.

8. ULTERIORI INFORMAZIONI

8.1 Per eventuali chiarimenti di natura procedurale - amministrativa il concorrente potrà rivolgersi all'Avv. Filomena Iannarelli (fiannarelli@afor.umbria.it) mentre per chiarimenti di natura tecnica al Dott. Agr. Andrea Ruta (aruta@afor.umbria.it).

8.2 Ai sensi del GDPR 679/2016 si provvede all'informativa facendo presente che i dati raccolti attraverso la compilazione dell'offerta e delle dichiarazioni allegate vengono trattati, anche con strumenti elettronici, per scopi strettamente inerenti alla verifica delle condizioni per partecipare alla gara e per stipulare con la Pubblica Amministrazione secondo quanto previsto dalle disposizioni di legge o regolamentari per i moduli dell'autocertificazione. In qualsiasi momento potranno essere esercitati i diritti previsti dal codice privacy, (accesso,

aggiornamento, integrazione rettificazione, cancellazione, blocco e opposizione) rivolgendosi al Responsabile dell’Agenzia Forestale Regionale. Si allega informativa completa. (Allegato 9).

8.3 Il presente Avviso e l’intera procedura sono regolate dalla legge italiana e per ogni eventuale controversia ad essi attinente sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Perugia.

8.4 Il presente Avviso di gara sarà pubblicato nei modi e forme di legge sul sito web del Comune di Città di Castello, nonché pubblicato sul sito web dell’A.fo.R. e della Regione Umbria.

9. PROCEDURE DI RICORSO

Eventuali ricorsi potranno essere presentati innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale dell’Umbria, sito in Perugia C.so Baglioni, nel termine di 60 giorni dalla data di pubblicazione dell’Avviso di gara per le clausole autonomamente lesive ovvero dalla data di ricezione del provvedimento lesivo negli altri casi.

Perugia li 16 aprile 2024

Il Dirigente
Dott. Michele Bazzani