

**SEDE LEGALE E AMMINISTRATIVA**

Via Pietro Tuzi, 7 – 06128 PERUGIA  
Tel. 075.5145711 – mail: info@afor.umbria.it  
pec: agenziaregionaleforestaleumbra@legalmail.it

**SEDI OPERATIVE**

Perugia – Città di Castello – Gubbio  
Valtopina – Spoleto – Norcia – Terni  
San Venanzo – Orvieto – Guardia

**Allegato 1)**

**AVVISO PUBBLICO DI VALORIZZAZIONE E UTILIZZO A FINI ECONOMICI TRAMITE CONCESSIONE IN USO PLURIENNALE DEL COMPLESSO TURISTICO RICETTIVO *COUNTRY HOUSE* - VALCELLE APPARTENENTE AL PATRIMONIO AGRO-FORESTALE REGIONALE INDISPONIBILE UBICATO NEL COMUNE DI PIETRALUNGA – LOCALITA' VALCELLE.**

**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 è indetta una procedura di evidenza pubblica per concedere in uso ai fini della valorizzazione ex art. 17 L.R. 10/2018 il Complesso Turistico Ricettivo - Country House Valcelle, di proprietà della Regione Umbria, ubicato in località Valcelle del comune di Pietralunga (PG) i cui dati catastali sono riportati nell'allegato n° al presente Avviso.

**1. Informazioni Generali**

Nell'ottica di rafforzamento e valorizzazione dell'offerta turistica territoriale attraverso la messa a sistema e valorizzazione del ricco patrimonio di attrattori (culturali, paesaggistici e ambientali, ecc.), 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, così come delle produzioni e dei saperi, garantendone l'effettiva fruibilità anche in termini di qualità e quantità dei servizi connessi, grazie anche alla creazione di itinerari e percorsi esperienziali. L'avviso ha per oggetto la valorizzazione del Complesso Turistico Ricettivo Le Valcelle 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.

## SEDE LEGALE E AMMINISTRATIVA

Via Pietro Tuzi, 7 – 06128 PERUGIA  
Tel. 075.5145711 – mail: info@afor.umbria.it  
pec: agenziaregionaleforestaleumbra@legalmail.it



## SEDI OPERATIVE

Perugia – Città di Castello – Gubbio  
Valtopina – Spoleto – Norcia – Terni  
San Venanzo – Orvieto – Guardia

Il Complesso Turistico Ricettivo - Country House Valcelle verrà concesso nello stato di fatto in cui si trova alla data del presente Avviso e dovrà essere adibito a Complesso Turistico Ricettivo - *Country House*.

**1.1** La procedura è articolata in un UNICO lotto.

**1.2** 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.

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

**1.4** La concessione decorre dalla stipula del relativo atto.

**1.5** È previsto un canone posto a base di gara.

Il Responsabile del procedimento è l'avv. Filomena Iannarelli, reperibile al seguente indirizzo di posta elettronica [fiannarelli@afor.umbria.it](mailto:fiannarelli@afor.umbria.it)

## 2 Documentazione tecnica immobili

Al fine di dare compiuta descrizione dei fabbricati e dei terreni costituenti il complesso del Country House Le Valcelle, oggetto del procedimento di concessione di valorizzazione, al presente avviso si allegano i seguenti documenti tecnici:

- Visure catastali ed elenco subalterni (**Allegato 2**);
- Elaborato planimetrico e planimetrie dei fabbricati (**Allegato 2a**);
- Estratto di mappa catastale ed estratto formaps (**Allegato 2b**);
- Immagini fotografiche (**Allegato 2c**);
- Prospetto catastale (**Allegato 2d**);

### 2.1 Vincoli

L'immobile denominato Valcelle delle Croci -F3 -Fabbricato "Gorgo + magazzino" distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Pietralunga al Foglio 112 p.la 21 subalterni 1,2,8 e al Catasto Terreni al Foglio 112 p.la 21 subalterno 21 **presenta interesse culturale** ai sensi dell'art. 10 comma 1 D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42. Trattasi di un compendio immobiliare ristrutturato, che rappresenta un tipico esempio di casa mezzadrile. Nel caso specifico l'immobile principale è configurato come la classica dimora di tipo "italico" che si presenta come casa unitaria, sviluppata in altezza, con pianta rettangolare, tetto a due falde ed abitazione sovrapposta al rustico e alle stalle. Questa casa unitaria resta oggi limitata a poche zone dell'areale umbro-marchigiano. Conserva ancora pressoché inalterate le sue caratteristiche tipologiche in buono stato di conservazione e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

### 2.2 Conoscenza dello stato dei luoghi

Per partecipare alla procedura il concorrente dovrà rendere una dichiarazione – contenuta nella

## SEDE LEGALE E AMMINISTRATIVA

Via Pietro Tuzi, 7 – 06128 PERUGIA  
Tel. 075.5145711 – mail: info@afor.umbria.it  
pec: agenziaregionaleforestaleumbra@legalmail.it



## SEDI OPERATIVE

Perugia – Città di Castello – Gubbio  
Valtopina – Spoleto – Norcia – Terni  
San Venanzo – Orvieto – Guardia

domanda di partecipazione (Allegato 3) - attestante la conoscenza dei beni per i quali presenta offerta previa esecuzione di un sopralluogo da effettuarsi sino al 25 febbraio 2025 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](mailto: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 società 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 10.03.2025**

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.

## SEDE LEGALE E AMMINISTRATIVA

Via Pietro Tuzi, 7 – 06128 PERUGIA  
Tel. 075.5145711 – mail: info@afor.umbria.it  
pec: agenziaregionaleforestaleumbra@legalmail.it



## SEDI OPERATIVE

Perugia – Città di Castello – Gubbio  
Valtopina – Spoleto – Norcia – Terni  
San Venanzo – Orvieto – Guardia

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 Le Valcelle Country House”** 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 3);
2. una busta chiusa con dicitura **“BUSTA B: Offerta Tecnica”** redatta secondo il modello offerto nell'allegato 4);
3. una busta chiusa con dicitura **“BUSTA C: Offerta Economico – Temporale – Lotto Unico”** redatta secondo il modello offerto nell'allegato 5).

### 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 3, 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 caso si tratta di Lotto Unico);
  - la dichiarazione resa nella domanda di partecipazione (all.3) attestante la piena conoscenza dello stato dei luoghi;

## SEDE LEGALE E AMMINISTRATIVA

Via Pietro Tuzi, 7 – 06128 PERUGIA  
Tel. 075.5145711 – mail: info@afor.umbria.it  
pec: agenziaregionaleforestaleumbra@legalmail.it



## SEDI OPERATIVE

Perugia – Città di Castello – Gubbio  
Valtopina – Spoleto – Norcia – Terni  
San Venanzo – Orvieto – Guardia

- le dichiarazioni rese in conformità all'allegato 3 aventi ad oggetto: i requisiti di partecipazione, la tipologia di proponente, l'assunzione di ogni relativo onere ed il rispetto di quanto previsto e stabilito nel presente bando e contratto di concessione;
- informativa privacy (allegato 6) 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/riqualificazione degli appartamenti che compongono la *country house* Le Valcelle, l'utilizzo e la valorizzazione dell'area per promuovere e sviluppare attività di tutela ambientale 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.

### **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;

## SEDE LEGALE E AMMINISTRATIVA

Via Pietro Tuzi, 7 – 06128 PERUGIA  
Tel. 075.5145711 – mail: info@afor.umbria.it  
pec: agenziaregionaleforestaleumbra@legalmail.it



## SEDI OPERATIVE

Perugia – Città di Castello – Gubbio  
Valtopina – Spoleto – Norcia – Terni  
San Venanzo – Orvieto – Guardia

- 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 5) "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 16.000,00 annui (diconsi sedicimilaeuro/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 richiesto 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)	Contributo allo sviluppo locale dell'intervento anche in relazione ai flussi turistici, produttivi o commerciali della zona in cui ricade l'immobile	Max 30	
	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 (promozione eventi stagionali, ciclo turismo, promozione di attività culturali e scientifiche )	Max 25	
OFFERTA ECONOMICA	4)	Canone	Max 5	

**SEDE LEGALE E AMMINISTRATIVA**

Via Pietro Tuzi, 7 – 06128 PERUGIA  
 Tel. 075.5145711 – mail: info@afor.umbria.it  
 pec: agenziaregionaleforestaleumbra@legalmail.it

**SEDI OPERATIVE**

Perugia – Città di Castello – Gubbio  
 Valtopina – Spoleto – Norcia – Terni  
 San Venanzo – Orvieto – Guardea

	5)	Durata	Max 5	
	6)	Piano Economico Finanziario	Max 10	

**Si riporta di seguito la descrizione degli elementi valutativi:**

**Contributo allo sviluppo locale dell'intervento anche in relazione ai flussi turistici, produttivi o commerciali della zona in cui ricade l'immobile– max 30 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 25 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 utilizzazione e fruizione pubblica del complesso.

**Canone – max 5 punti**

Il canone annuo fisso che si intende corrispondere per la durata proposta della concessione e che non potrà essere inferiore al canone minimo pari a € 16.000,00. Il punteggio sarà attribuito in proporzione al canone maggiore offerto.

**Durata – max 5 punti**

La durata proposta (D) per la concessione dovrà, **a pena di esclusione**, essere compresa tra un minimo di anni 20 (venti) ed un massimo di anni 30 (trenta). L'attribuzione del punteggio avverrà con la seguente formula:  $X = (D - 20) * 0,5$

**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 (Y1), mentre le altre offerte (Y2) saranno valutate con la seguente formula:

$$Y1 : 5 = Y2 : X \quad X = \frac{5 * Y2}{Y1}$$

**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.

Si specifica che il minimo dei requisiti richiesti corrisponde alla valutazione di 48/80 per l'offerta tecnica.

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, sull'attribuzione del punteggio, è insindacabile.

La concessione sarà regolata dalle condizioni riportate nello schema di concessione allegato. Il soggetto aggiudicatario, nei giorni successivi all'adozione dell'atto conclusivo del procedimento, verrà invitato alla sottoscrizione del contratto di concessione. In caso dovessero riscontrarsi difformità non sanabili tra le dichiarazioni rese nella domanda di partecipazione e risultanze dei eventuali controlli a campione, 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 provvederà, presso la sede A.fo.R. di Perugia in via P. Tuzi n° 7, 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:

- 1 assoluta assenza della Relazione tecnico-illustrativa;
- 2 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 8** – 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 € 16.000,00 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, 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;
- III. il complesso immobiliare *country house* Le Valcelle 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. in considerazione degli interventi di manutenzione straordinaria necessari per l'avvio dell'attività, per i primi 24 mesi il canone annuo sarà pari al 20% del canone proposto in fase di aggiudicazione. Successivamente e per tutta la residua durata della Concessione il canone annuo dovrà essere corrisposto in misura integrale. Sono escluse dalla possibilità di ulteriore riduzione del canone di concessione gli acquisti di arredi e di ogni intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria inerenti alla gestione del complesso;
- V. 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 della *country house* Le Valcelle oggetto del presente Avviso;
- VI. 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 assunti con la sottoscrizione del contratto. La garanzia fideiussoria deve essere costituita secondo le modalità contenute nel contratto di concessione;

- **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;

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](mailto:fiannarelli@afor.umbria.it)) mentre per chiarimenti di natura tecnica al Dott. Agr. Andrea Ruta ([aruta@afor.umbria.it](mailto: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 rettifica, cancellazione, blocco e opposizione) rivolgendosi al Responsabile dell'Agenzia Forestale Regionale.

**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.

**SEDE LEGALE E AMMINISTRATIVA**

Via Pietro Tuzi, 7 – 06128 PERUGIA

Tel. 075.5145711 – mail: info@afor.umbria.it

pec: agenziaregionaleforestaleumbra@legalmail.it

**SEDI OPERATIVE**

Perugia – Città di Castello – Gubbio

Valtopina – Spoleto – Norcia – Terni

San Venanzo – Orvieto – Guardea

**8.4** Il presente Avviso di gara sarà pubblicato nei modi e forme di legge sul sito web del Comune di Pietralunga 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 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 lì 3 febbraio 2025

Il Dirigente

Dott. Michele Bazzani