

Servizio agricoltura demanio e patrimonio agro-forestale regionale
Servizio Gestione Territorio e Tutela Risorse Naturali

AVVISO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE IN USO PLURIENNALE DEL COMPLESSO TURISTICO RICETTIVO COUNTRY HOUSE VALCELLE, APPARTENENTE AL PATRIMONIO INDISPONIBILE AGRO-FORESTALE REGIONALE, UBICATO NEL COMUNE DI PIETRALUNGA – LOCALITA' VALCELLE

IL DIRIGENTE

In esecuzione alla Determina Dirigenziale n.2060 del 20.08.2020;

Premesso che con L. R. n. 18 del 23 dicembre 2011 – art. 19 c. 1 – lett. A, 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. 15, comma 1, lettera c, "Norme sull'amministrazione, gestione e valorizzazione dei beni immobili regionali";

A norma del R.D. 23/05/1924, n. 827;

RENDE NOTO

Che avrà luogo una procedura di evidenza pubblica per concedere in uso il Complesso Turistico Ricettivo Country House Valcelle, ubicato in località Valcelle del comune di Pietralunga (PG):

LOTTO UNICO

Complesso Turistico Ricettivo Valcelle e relative pertinenze distinto catastalmente al foglio n. 112 – particella 21 – Sub 16:

"Country House";

1) fabbricato "B" composto da: Piano Terra – Paino Primo – Piano Secondo; Al piano terra locali destinati a sale ristorazione e la cucina con locali ad essa funzionali, servizi igienico sanitari per il personale di servizio, al piano primo e secondo appartamenti facenti parte dell'attività ricettiva. Superficie totale sviluppata mq. 619.

2) fabbricato "C" composto da: Piano Terra; Locali tecnici accessori. Superficie totale sviluppata mq. 76;

3) fabbricato "D" composto da: Piano Primo; Unità facente parte dell'attività ricettiva. Superficie totale sviluppata mq. 76;

4) fabbricato "E" composto da: Piano Terra; Unità facente parte dell'attività ricettiva. Superficie totale sviluppata mq. 103;

5) fabbricato "F" composto da: Piano Terra – Piano Primo; Unità facente parte dell'attività ricettiva. Superficie totale sviluppata mq. 120;

6) fabbricato "G" composto da: Paino Terra – Piano Primo; Unità facente parte dell'attività ricettiva. Superficie totale sviluppata mq. 102;

7) fabbricato "H" (Piscina). Superficie totale sviluppata mq. 102;*

Foglio n. 112 – particella 21 - Sub 17

"Abitazione di tipo civile";

Servizio agricoltura demanio e patrimonio agro-forestale regionale
Servizio Gestione Territorio e Tutela Risorse Naturali

1) fabbricato composto da: Piano Primo; Unità destinata a civile abitazione. Superficie totale sviluppata mq. 48;

Superficie complessiva sviluppata (esclusa piscina): mq 1.144 (* piscina esclusa)

“Corte”

Parcheggi, Piazzali e Verde. Superficie mq 5.049

Gli edifici del Complesso Turistico Ricettivo Country House Valcelle dispongono dell' Attestazione Prestazione Energetica (A.P.E.)

CONDIZIONI PER PARTECIPARE ALL'ASTA

La concessione in affitto del Complesso Turistico Ricettivo Country House Valcelle, oggetto del presente Avviso, avverrà previo esperimento di asta pubblica, mediante offerte segrete da confrontarsi con il canone annuale posto a base d' asta indicato nel presente Avviso, ai sensi degli artt.73, lett. c) del R.D.23 maggio 1924, n. 827 e successivi aggiornamenti

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 Valcelle con esclusione di qualsiasi altro uso incompatibile con la destinazione urbanistica attribuita.

La sua gestione, nel corso della concessione, sarà regolata dalle norme contenute nel presente Avviso e nella concessione/contratto che ne deriverà, oltre che da quelle del codice civile attinenti le concessioni in uso di beni del patrimonio pubblico indisponibile, con decorrenza dalla data di sottoscrizione della concessione/contratto.

L'immissione in possesso dei beni in favore dell'aggiudicatario verrà effettuata mediante stipula di apposita concessione/contratto non appena i locali verranno liberati da beni di proprietà della gestione precedente;

A) ENTE AGGIUDICANTE

Agenzia Forestale Regionale - Umbria via P. Tuzi n. 7 - 06128 Perugia P.I. 03304640547 e C.F. 94143220542.

B) DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione/contratto in uso avrà la durata di anni 9 (nove) dalla data di stipula.

Alla scadenza della concessione/contratto il Complesso Turistico Ricettivo Country House Valcelle dovrà essere riconsegnato nello stato manutentivo in cui era stato affidato in uso, salvo il deterioramento derivante dal normale e corretto utilizzo, senza bisogno di disdetta che si intende già data ed accettata con la sottoscrizione della concessione/contratto senza che alcun onere per le migliorie eventualmente apportate possa gravare sul concedente.

I miglioramenti apportati e le eventuali addizioni realizzate, anche se previamente autorizzate dal concedente, non daranno diritto ad indennità, a qualunque titolo, in favore del concessionario e comunque rimarranno di proprietà del Patrimonio agro-forestale regionale indisponibile in caso di recesso anticipato.

C) CANONE ANNUALE

Calcolo canone: sulla base dei valori di locazione di cui alla Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate – anno 2019 – 2° semestre – Provincia:Perugia – Comune: Pietralunga – Zona: extraurbana – Destinazione:Residenziale;

Servizio agricoltura demanio e patrimonio agro-forestale regionale
Servizio Gestione Territorio e Tutela Risorse Naturali

Unità immobiliari	Superficie sviluppata (mq)	€/mq/mensile - Valore min.	Canone annuale
1) fabbricato "B" composto da: Piano Terra – Piano Primo – Piano Secondo; Al piano terra locali destinati a sale ristorazione e la cucina con locali ad essa funzionali, servizi igienico sanitari per il personale di servizio, al piano primo e secondo appartamenti facenti parte dell'attività ricettiva. (Country House)	619	1,8	€ 13.370,40
2) fabbricato "C" composto da: Piano Terra; Locali tecnici accessori	76	1,8	€ 1.641,60
3) fabbricato "D" composto da: Piano Primo; Unità facente parte dell'attività ricettiva. (Country House)	76	1,8	€ 1.641,60
4) fabbricato "E" composto da: Piano Terra; Unità facente parte dell'attività ricettiva. (Country House)	103	1,8	€ 2.224,80
5) fabbricato "F" composto da: Piano Terra – Piano Primo; Unità facente parte dell'attività ricettiva. (Country House)	120	1,8	€ 2.592,00
6) fabbricato "G" composto da: Piano Terra – Piano Primo; Unità facente parte dell'attività ricettiva. (Country House)	102	1,8	€ 2.203,20
7) fabbricato "H" (Piscina).	102 *	0	0
1) fabbricato composto da: Piano Primo; Unità destinata a civile abitazione.	48	1,8	€ 1.036,80
Totale	1.144	1,8	€ 24.710,40

(* piscina esclusa)

L'importo a base oggetto di miglioramento da parte dei partecipanti alla procedura è definito in € 24.710,40 (diconsi euro: ventiquattromilasettecentodieci/40).

I beni e così i relativi canoni non sono concedibili separatamente.

A partire dal secondo anno il valore del canone contrattuale subirà l'adeguamento ISTAT previsto per legge solamente se positivo. Il canone di concessione, risultante dall'aggiudicazione, dovrà essere corrisposto all'Agenzia Forestale Regionale mediante unica rata annuale anticipata.

D) CONDIZIONI CONTRATTUALI

Il Complesso Turistico Ricettivo Country House Valcelle viene concesso a corpo e non a misura, per cui ogni eccesso o difetto di superficie rispetto a quella sopra indicata, non comporterà variazione del canone e/o delle altre condizioni della concessione.

Nel rispetto delle normative vigenti in materia, sono interamente a carico dell'aggiudicatario, costi compresi, i seguenti adempimenti:

- verifica preliminare, adeguamento ed acquisizione delle certificazioni di rispondenza o conformità degli impianti elettrici - idrici – igienico sanitari delle unità immobiliari costituenti il Complesso Turistico Ricettivo Country House Valcelle.

- verifica, adeguamento ed acquisizione dell'autorizzazione agli scarichi acque reflue delle unità immobiliari;

- verifica, adeguamento ed acquisizione dell'idoneità all'uso dell'impianto natatorio (piscina).

- verifica, adeguamento ed acquisizione della certificazione di idoneità locali ed attrezzature per l'attività di ristorazione (preparazione e somministrazione alimenti e bevande).

Infine sono a carico dell'aggiudicatario, costi compresi, l'acquisizione di ogni altra autorizzazione o certificazione necessaria per dare avvio all'attività del Complesso Turistico Ricettivo Country House Valcelle.

I costi sostenuti per gli interventi di adeguamento impiantistico comprese le manutenzioni straordinarie resesi necessarie dei beni potranno essere recuperati dal concessionario mediante la

Servizio agricoltura demanio e patrimonio agro-forestale regionale
Servizio Gestione Territorio e Tutela Risorse Naturali

compensazione del canone dopo che siano stati preventivamente e formalmente autorizzati dall'Agenzia Forestale Regionale.

E' vietata ogni forma di sub-concessione non preventivamente autorizzata, anche solo parziale, pena rescissione dalla concessione/contratto.

Il partecipante alla gara si impegna ed obbliga, in caso di affidamento, ad utilizzare il Complesso Turistico Ricettivo Country House Valcelle secondo la destinazione d'uso.

L'aggiudicatario dovrà prima della stipula del contratto prestare cauzione definitiva mediante fideiussione bancaria valida per tutta la durata del contratto in favore dell'A.Fo.R., nelle forme previste per legge a garanzia delle obbligazioni contrattuali per l'importo corrispondente ad una annualità del canone di aggiudicazione;

L'aggiudicatario dovrà inoltre dotarsi di polizza assicurativa a garanzia del rischio locativo sul valore dei beni per una copertura fino ad € 991.520,52; (Il valore rivalutato al 2020 di quello stimato dalla Regione Umbria del Complesso Turistico Ricettivo Country House Valcelle, indicato nell'atto di concessione della Comunità Montana Alto Tevere Umbro del 2000, dopo la realizzazione degli interventi proposti dal progetto di ristrutturazione degli immobili.)

La prima annualità dovrà essere corrisposta in un'unica soluzione entro 30 giorni dalla stipula del contratto mediante bonifico bancario sul seguente IBAN: IT 28 E 02008 03039 000102363231, INTESTATO ALL'AGENZIA FORESTALE REGIONALE PRESSO UNICREDIT SPA – AGENZIA 07107 MADONNA ALTA – PERUGIA.

Il mancato pagamento in tutto o in parte del canone annuale entro i trenta giorni successivi al termine di scadenza, costituisce il concessionario in mora, con la conseguente facoltà per il concedente di risolvere il contratto.

Sarà previsto dal contratto il recesso unilaterale in caso di richiesta della proprietaria Regione Umbria per finalità pubbliche (vedi punto I).

Il concessionario è custode dei beni in uso ed esonera, ai sensi del codice civile, l'Agenzia Forestale Regionale e la Regione Umbria da ogni responsabilità per danni a persone, animali e a cose anche di terzi.

E) REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE

Possono presentare offerta tutti i concorrenti interessati in possesso della capacità di vincolarsi contrattualmente con la pubblica amministrazione, e che siano in possesso dei seguenti requisiti (da dichiarare in All. A (ditte) o All. A (persone fisiche):

a) Società / Ditte individuali:

Gli amministratori della Società/Ditte individuali devono possedere i seguenti requisiti soggettivi:

- 1. Di essere regolarmente iscritti al registro delle Imprese, indicando l'oggetto prevalente di attività ed i soggetti aventi legale rappresentanza ed i relativi poteri;*
- 2. Di non essere, né di essere stati in passato, sottoposti ai sensi del D.lgs. 490/94 ad alcuna delle misure di prevenzione;*
- 3. Di non possedere alcuna delle condizioni che non consentano di entrare a contrarre con la Pubblica Amministrazione.*
- 4. Di non possedere nei propri confronti "cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'articolo 10 della legge 31/05/1965, n. 575 (normativa antimafia).*

b) Persone fisiche:

- 1. Di non essere, né di essere stati in passato, sottoposti ai sensi del D.lgs. n. 490/94 ad alcuna delle misure di prevenzione;*

Servizio agricoltura demanio e patrimonio agro-forestale regionale
Servizio Gestione Territorio e Tutela Risorse Naturali

2. *Di non possedere alcuna delle condizioni che non consentano di entrare a contrarre con la Pubblica Amministrazione.*

3. *Di non possedere nei propri confronti "cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'articolo 10 della Legge 31/05/1965, n. 575 (normativa antimafia).*

La mancanza anche di uno solamente dei requisiti soggettivi di cui ai precedenti punti comporta la esclusione dalla gara.

F) MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

Si procederà, al controllo relativo alla completezza dei plichi, accertando il rispetto delle modalità di presentazione e dei termini previsti al punto G) e all'apertura delle buste A) "Documentazione di ammissibilità" pervenute correttamente il giorno 06.10.2020 alle ore 11 presso la sede legale dell'Ente in Perugia ed al secondo piano dello edificio..

Terminato l'esame formale della documentazione e verificata la completezza delle informazioni, la si valuterà quali sono le domande ammissibili, fatto comunque salvo quanto previsto all'art.83 comma 9 del D.Lgs. 50/2016.

Successivamente la Commissione provvederà, con riguardo alla busta A), a dare comunicazione circa le risultanze dell'esame formale delle domande pervenute ai diretti interessati, indicando la data della seduta pubblica in cui procederà alla apertura delle buste B) contenenti l'offerta economica;

Nella seduta pubblica di cui al comma precedente la Commissione provvederà alla valutazione delle offerte contenute nelle buste B) redigendo apposita graduatoria, per le necessarie determinazioni.

Al procedimento di apertura potranno assistere coloro che hanno fatto domanda di partecipazione all'Avviso per il tramite dei legali rappresentanti o loro delegati.

L'Agenzia Forestale Regionale si riserva la facoltà insindacabile di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola domanda così come di non procedere all'aggiudicazione senza che i concorrenti possano rappresentare alcuna pretesa al riguardo.

L'Agenzia Forestale Regionale si riserva di effettuare idonei controlli sulla veridicità di quanto dichiarato dai proponenti secondo quanto disposto dall'art. 71 DPR 445/2000. Le dichiarazioni false o non veritiere comporteranno, oltre alla responsabilità penale, la decadenza dei soggetti partecipanti alla procedura.

G) CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'asta pubblica si terrà con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi col prezzo base (canone annuale) sopra indicato.

L'aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che avrà presentato la migliore offerta in aumento sull'importo posto a base d'asta.

Non saranno ammesse offerte a ribasso. L'aggiudicazione sarà definitiva a unico incanto.

All'aggiudicazione si farà luogo anche nel caso di una sola offerta valida.

In caso di presentazione di offerte uguali, si procederà seduta stante ad acquisire offerte migliorative, con le modalità ritenute più opportune, che hanno presentato tali offerte. Nel caso in cui nessuno di coloro che hanno presentato offerte uguali sia presente o nessuno dei presenti voglia migliorare l'offerta, si procederà ad estrazione a sorte.

H) MODALITA' E TERMINI PRESENTAZIONE OFFERTA

La richiesta di partecipazione alla procedura di evidenza pubblica redatta in carta in competente bollo debitamente sottoscritta con firma leggibile e accompagnata dalla copia di un documento di riconoscimento in corso di validità, **dovrà pervenire all'ufficio protocollo dell'Agenzia Forestale Regionale in via P. Tuzi n. 7 - 06128 Perugia** in busta chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura,

Servizio agricoltura demanio e patrimonio agro-forestale regionale
Servizio Gestione Territorio e Tutela Risorse Naturali

recante sul frontespizio la scritta: **“OFFERTA PER CONCESSIONE LE VALCELLE - LOTTO UNICO - NON APRIRE”** a mezzo raccomandata postale o tramite consegna a mano, **entro le ore 12 del giorno 1°/10/2020.**

A tal fine faranno fede l'ora e la data apposte sul timbro di ricezione.

Il recapito del plico rimane a esclusivo rischio dell'interessato, ove per qualsiasi motivo lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile.

Il plico contenente la dicitura di cui sopra dovrà contenere:

1. La **busta A)** chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura e recante sul frontespizio la dicitura **“documentazione amministrativa per procedura di aggiudicazione Complesso Turistico Ricettivo Country House Valcelle** dovrà contenere la seguente documentazione a pena di inammissibilità:
 - a. *La richiesta di partecipazione (ALL A1);*
 - b. *Le dichiarazioni di cui al punto E del presente bando (All. A (ditte) o All. A (persone fisiche);*
 - c. *L'attestazione rilasciata dal competente Ufficio dell'Agenzia Forestale Regionale di essersi recata sul posto rendendosi conto dello stato dei luoghi e delle strutture interessate dall'Avviso pubblico (All. A 3);*
2. **Una busta B)** più piccola, chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura e recante sul frontespizio la dicitura **“Offerta economica di concessione: Complesso Turistico Ricettivo Country House Valcelle”** contenente:
 - a. *l'offerta di canone annuo offerto. (All. A 2);*
 - b. *La ricevuta della cauzione provvisoria prestata in una delle forme previste dalla legge pari ad 1/10 del canone a base di gara corrispondente ad € 2.471,4*

Non sarà accettata altra offerta se non pervenuta in tempo utile, anche se sostitutiva o aggiuntiva dell'offerta e non sarà consentita in sede di gara la presentazione di altre offerte.

I) STIPULA CONTRATTO DI CONCESSIONE

Con la partecipazione all'asta il concorrente accetta tutte le condizioni previste dal presente bando, e si impegna formalmente alla sottoscrizione del contratto di concessione che comprenderà anche tutte le condizioni previste nel presente Avviso.

La stipula della concessione/contratto verrà effettuata a cura e spese del concessionario.

La concessione/contratto avrà decorrenza dalla data di sottoscrizione, mentre potrà decadere automaticamente nel caso in cui il concessionario non adempia anche ad uno solo degli obblighi contrattuali con la sottoscrizione della richiesta di partecipazione e con quella della conseguente concessione/contratto.

Il concedente si riserva la facoltà insindacabile di non procedere all'aggiudicazione della concessione in parola senza che i concorrenti possano rappresentare alcuna pretesa al riguardo.

Trattandosi di concessione in uso di beni appartenenti al patrimonio agro-forestale regione indisponibile della Regione Umbria, il concedente potrà, qualora ciò fosse ritenuto indispensabile a scopi di pubblica utilità, revocare la concessione dandone un preavviso di un anno al concessionario, il quale non potrà accampare pretese economiche di alcun tipo.

Il concessionario, nel periodo di vigenza della concessione, solleva il concedente e la Regione Umbria da ogni responsabilità derivante da eventuali danni a persone o cose che dovessero verificarsi sui terreni oggetto di concessione.

L) BENI MOBILI PRESENTI ALL'INTERNO DEL COMPLESSO

All'interno degli edifici costituenti il Complesso Turistico Ricettivo Country House Valcelle sono presenti arredi, elettrodomestici, attrezzature ecc.. di proprietà della precedente gestione. Qualora il nuovo concessionario non fosse interessato all'acquisto di tutto o di parte dei beni mobili presenti

SEDE LEGALE E AMMINISTRATIVA

06128 PERUGIA - Via Pietro Tuzi, 7

Tel. 075.5145711 - Fax 075.5008020

pec: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 agricoltura demanio e patrimonio agro-forestale regionale
Servizio Gestione Territorio e Tutela Risorse Naturali**

nei vari locali si procederà alla richiesta di sgombero al gestore precedente non appena si concluderà la eventuale procedura di gradimento dietro comunicazione dell'aggiudicatario.

M) TRATTAMENTO DEI DATI

Ai sensi G.D.P.R. 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 dall'art 7 del codice privacy, (accesso, aggiornamento, integrazione rettificazione, cancellazione, blocco e opposizione) rivolgendosi al Responsabile dell' Agenzia Forestale Regionale.

N) AVVERTENZE GENERALI

Il presente Avviso viene pubblicato all'albo pretorio dell'Agenzia Forestale Regionale e del il comune di Pietralunga oltre che presso l'Ufficio Demanio di Città di Castello.

Per quanto non previsto nelle norme sopra indicate si rinvia alle disposizioni vigenti in materia.

Per eventuali chiarimenti di natura procedurale - amministrativa il concorrente potrà rivolgersi al Dott. Pasqui Valter tel. 3334439706.

Tutte le controversie fra l'Amministrazione e l'Aggiudicatario, così durante l'esecuzione come al termine della concessione/contratto saranno risolte nelle forme previste dalla Legge.

07.09.2020

Il Dirigente

Dott. Marco Vinicio Galli

(firma apposta digitalmente a norma del D. Lgs. N. 82/2005)

L'originale della presente nota, firmata digitalmente è stata prodotta e viene conservata nei propri archivi, e viene pubblicata la copia analogica di tale documento amministrativo informatico sottoscritto con firma autografa sostituita a mezzo stampa. A norma dell'articolo 3-bis, commi 4-bis, 4-ter e 4-quater del Codice A.D. approvato con Decreto Legislativo 7 marzo 2005, n. 82.