

AVVISO PUBBLICO PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE PLURIENNALE DEL VIVAIO SAN LAZZARO APPARTENENTE AL PATRIMONIO AGRO-FORESTALE REGIONALE INDISPONIBILE, UBICATO NEL COMUNE DI GUALDO TADINO

IL DIRIGENTE

In esecuzione alla Determina Dirigenziale n. **4096** del **13.10.2023**;

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;

Visto l’art. 17 della L.R. n.10 del 4 dicembre 2018 “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 l’affidamento in concessione di Valorizzazione del Vivaio San Lazzaro, vista la vocazione ortoflorovivaistica dell’area oggetto del presente avviso e di proprietà della Regione Umbria, ubicato nel Comune di Gualdo Tadino (PG), identificato catastalmente come di seguito indicato:

LOTTO UNICO

Catasto Terreni:

Foglio n.	Particella n.	Superficie mq	Qualità o categoria	Classe
39	18/p	13.381	Seminativo irriguo	1
39	1394	8	Seminativo irriguo	1
39	1566	15.700	seminativo	2

Catasto Fabbricati:

Foglio n.	Particella n.	Superficie mq	Qualità o categoria	Classe	Sub	Descrizione
39	635	100	C/2	1	7	Piano T- vasca circolare raccolta acqua
39	635	72	C/2	1	9	Piano T – magazzino
39	635	1850	Bene comune		10	Bene comune non censibile
39	635	4	C/2	5	11	Piano T – Deposito
39	635	52	C/2	4	12	Piano T – Primo - Rimessa Attrezzi
39	635	70	C/2	4	13	Piano T – Primo Rimessa Attrezzi
39	635	58	C/2	2	14	Piano Terra - Serra

Per una superficie totale pari a 30.939 mq.

CONDIZIONI PER PARTECIPARE ALL'ASTA

La Concessione di valorizzazione del Vivaio San Lazzaro, oggetto del presente Avviso, avverrà previo esperimento di asta pubblica, mediante offerte segrete da valutarsi sulla base dei criteri stabiliti nel presente Avviso.

Il Vivaio San Lazzaro verrà concesso nello stato di fatto in cui si trova alla data del presente Avviso e le attività di valorizzazione dovranno in ogni caso prevedere come contenuto minimo i seguenti punti:

- realizzazione di un ingresso pedonale/carrabile indipendente lungo la Strada Via Flaminia Antica, a servizio esclusivo del vivaio;
- realizzazione di serre per la produzione e/o commercializzazione di piante ornamentali, di materiale floricolo e di sementi;
- attività di produzione e/o commercializzazione e di specie vegetali, arbustive ed arboree da esterno in contenitore e/o pieno campo;
- custodia e manutenzione degli spazi aperti e dei manufatti esistenti.

Ai fini della realizzazione delle serre, l'aggiudicatario avrà pieno titolo per la presentazione di apposita richiesta di variante SUAPE per l'eventuale modifica degli strumenti urbanistici comunali.

La gestione del vivaio, nel corso della concessione, sarà regolata dalle norme contenute nel presente Avviso e nel contratto di concessione che ne deriverà, oltre che da quelle del Codice civile attinenti alle concessioni in uso di beni del patrimonio agro-forestale regionale indisponibile, con decorrenza dalla data di sottoscrizione del relativo contratto.

L'immissione in possesso dei beni in favore dell'aggiudicatario verrà disposta con la stipula del contratto di concessione per la disciplina dei rapporti fra le parti.

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 avrà la durata di anni 20 (venti) decorrenti dal 01.01.2024 o in caso di differimento della stipula del contratto dalla data di questa ultima.

Alla scadenza del contratto di Concessione, il Vivaio San Lazzaro dovrà essere riconsegnato in buono stato di manutenzione, fatti salvi il deterioramento derivante dal normale e corretto utilizzo. Eventuali migliorie ed addizioni realizzate dovranno essere autorizzate.

I miglioramenti apportati e le eventuali addizioni realizzate, non daranno diritto ad indennità, a qualunque titolo, in favore del concessionario e comunque rimarranno di proprietà del patrimonio agro-forestale regionale indisponibile.

C) CANONE ANNUALE

La Concessione è onerosa. Il canone posto a base di gara viene stabilito in € 5.472,00 annui da versare secondo le seguenti modalità:

il canone annuale dovrà essere versato in rate trimestrali di cui la prima rata per il primo anno entro 30 giorni dalla data di decorrenza della concessione/contratto e con rate trimestrali per i successivi anni alle scadenze fisse del 31/1, 30/4, 31/7 e 31/10.

Il versamento del canone avverrà mediante sistema elettronico di pagamento "PagoPA" con 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 il seguente IBAN: IT57P0760103000001011367867 intestato all' Agenzia Forestale Regionale Umbria.

A partire dal secondo anno il canone annuale verrà incrementato del valore della variazione ISTAT pari al 100%, solo se positiva.

D) CONDIZIONI CONTRATTUALI

Il Vivaio San Lazzaro viene concesso a corpo e non a misura, per cui ogni eccesso o difetto di superficie dei fabbricati e delle aree di corte rispetto a quella sopra indicata, non comporterà variazione del canone e/o delle altre condizioni del contratto di concessione.

Nel rispetto delle normative vigenti in materia, sono interamente a carico dell'aggiudicatario i costi di gestione nonché gli oneri riferiti all'acquisizione di ogni autorizzazione necessaria per dare avvio all'attività che il concessionario vorrà porre in essere (titoli abilitativi, varianti PRG, acquisizione titoli edilizi, verifica ed eventuale adeguamento ovvero acquisizione dell'autorizzazione agli scarichi acque reflue delle unità immobiliari, etc.)

Ai sensi dell'art 17 comma 4 lett. b) è consentita, previa autorizzazione in forma scritta dell'Agenzia Forestale Regione Umbria, la possibilità per il concessionario di sub-concedere a terzi le attività economiche inerenti la gestione del complesso in oggetto.

L'aggiudicatario dovrà, prima della stipula del contratto di concessione, prestare cauzione definitiva in una delle forme previste dalla legge (polizza fideiussoria/deposito cauzionale) valida

per tutta la durata del contratto in favore dell'A.Fo.R., a garanzia delle obbligazioni contrattuali assunte per l'importo corrispondente ad una annualità del canone di aggiudicazione definito a regime contrattuale.

L'aggiudicatario dovrà inoltre tenere indenne l'Ente concedente da ogni danno e responsabilità verso terzi per i danni, di qualunque natura, arrecati alle persone, agli immobili e alle cose e a tal uopo dovrà allegare al momento della sottoscrizione del contratto apposita polizza del tipo "Responsabilità civile verso terzi".

Sarà previsto nel contratto di concessione il recesso unilaterale in caso di richiesta della proprietaria Regione Umbria per finalità pubbliche con un preavviso di almeno 6 mesi, al quale il concessionario non potrà opporsi. In tal caso il concessionario potrà richiedere a titolo di indennizzo il ristoro delle spese di investimento non compensate al netto delle relative quote di ammortamento, come rilevato dal Piano Economico Finanziario.

Ove, successivamente, il Concessionario intenda recedere dal contratto di concessione, dovrà dare all'Agenzia un preavviso di almeno 6 mesi prima della data in cui il recesso avrà esecuzione.

Il Concessionario non potrà recedere dal rapporto concessorio prima che siano decorsi 36 (trentasei) mesi dalla sottoscrizione del contratto di concessione.

E) REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE

Sono ammessi a presentare la propria offerta tutti i soggetti, persone fisiche o giuridiche, società di capitale, società di persone, associazioni riconosciute, fondazioni, consorzi, R.T.I., cooperative, etc. che posseggono la capacità di impegnarsi per contratto con la pubblica amministrazione e che siano in possesso dei requisiti sia di carattere generale che speciale a dichiarare nell'allegato b).

La mancanza anche di uno solamente dei requisiti soggettivi di cui agli allegati comporta l'esclusione dalla gara.

Sono altresì richieste idonee referenze bancarie o aperture di credito, rilasciate da istituti bancari o intermediari autorizzati ai sensi del Dlgs. 385/1993 attestanti la capacità economica e finanziaria

del soggetto a far fronte sia agli investimenti proposti, nonché al pagamento del corrispettivo annuo come sopra indicato (All. c);

F) MODALITA' E TERMINI PRESENTAZIONE OFFERTA

La richiesta di partecipazione alla procedura di evidenza pubblica redatta in carta semplice 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, recante sul frontespizio la scritta: "Domanda di partecipazione per la concessione di valorizzazione del Vivaio San Lazzaro - Non Aprire" a mezzo raccomandata postale o tramite consegna a mano, entro le ore **12.00** del giorno **30 novembre 2023**.

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.

Busta A) "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" dovrà contenere la seguente documentazione di ammissibilità, chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura:

1. La richiesta di partecipazione (All. a) con allegato un valido documento di identità;
2. Le dichiarazioni di possesso dei requisiti generali e speciali (All. b);
3. Idonee referenze bancarie o aperture di credito, rilasciate da istituti bancari o intermediari autorizzati ai sensi del Dlgs. 385/1993 attestanti la capacità economica e finanziaria del soggetto a far fronte sia agli investimenti proposti, nonché al pagamento del corrispettivo annuo come sopra indicato (All. c);
4. La dichiarazione di conoscenza dei beni immobili oggetto di Avviso, accettato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come visto e piaciuto, sia nella sua consistenza sia nella sua situazione urbanistica, catastale e contrattuale (All. d);

Busta B) "OFFERTA TECNICA", chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, dovrà contenere:

1. Progetto imprenditoriale di valorizzazione e gestione del Vivaio San Lazzaro, da redigere su carta libera, con allegata la relazione descrittiva delle attività che si intendono realizzare, il piano degli interventi funzionali all'attività ed il relativo cronoprogramma con progetti grafici e computi metrici. La busta contenente l'offerta tecnica (Busta B) **non** dovrà in alcun modo indicare e riportare il canone annuale offerto.

Busta C) "OFFERTA ECONOMICA", chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, dovrà contenere:

1. Offerta economica (canone annuale) (All. e).

Non saranno accettate le domande di partecipazione pervenute oltre il limite di tempo utile stabilito per la gara, anche se sostitutive o aggiuntive dell'istanza di partecipazione.

G) DISCIPLINA DI RIFERIMENTO - CRITERI DI ASSEGNAZIONE - VALUTAZIONE OFFERTE

Una apposita Commissione giudicatrice provvederà ad esaminare e valutare le domande pervenute.

La Commissione procederà, nel giorno e nell'ora che verranno successivamente stabilite e rese pubbliche sul sito istituzionale dell'Agenzia Forestale Regionale presso la sede in via Pietro Tuzi, 7 – 06128 Perugia, in seduta pubblica, 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 documentazione relativa ai requisiti di partecipazione**.

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.

Successivamente la Commissione provvederà, in seduta riservata, per le domande ritenute ammissibili, all'apertura della **Busta B) contenente l'Offerta Tecnica** costituita da una Relazione di descrizione del Progetto imprenditoriale di valorizzazione e gestione del Vivaio e procederà all'attribuzione del punteggio (max 80 punti).

In successiva seduta pubblica, che sarà opportunamente comunicata, verranno aperte le **Buste C)** **contenente l'Offerta Economica** e all'attribuzione del punteggio (max 20 punti) ed a stilare la graduatoria finale.

L'Agenzia Forestale Regionale si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, così come di non procedere all'aggiudicazione, in caso di nessuna offerta ritenuta idonea, senza che i concorrenti possano rappresentare alcuna pretesa al riguardo.

In caso di presentazione di offerte che hanno ottenuto il medesimo punteggio, si procederà seduta stante ad acquisire offerte migliorative, con le modalità ritenute più opportune, da coloro 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.

La graduatoria sarà pubblicata sul sito web dell'Agenzia Forestale Regionale – Sezione Bandi e Avvisi.

La Commissione giudicatrice potrà assegnare alle offerte fino ad un massimo di 100 punti, così distinti:

Offerta tecnica: massimo 80 punti.

Elementi di valutazione e punteggi massimi di valutazione dell'offerta tecnica (massimo 80 punti):

- Valutazione della tipologia e della qualità del progetto di valorizzazione e gestione del bene, compatibile con la normativa di settore; *massimo 15 punti*
- Tempistica (mediante elaborazione di un cronoprogramma) per la realizzazione degli investimenti previsti nel cronoprogramma: entro un anno 15 punti, entro due anni 10 punti, entro 3 anni 5 punti, oltre 3 anni 0 punti. In caso di mancato rispetto dei tempi di realizzazione indicati che decorreranno dal rilascio di nullaosta/autorizzazioni, etc. da parte degli Enti competenti, sarà applicata una penale pari ad Euro 500,00 per ogni mese di ritardo. *massimo 15 punti*
- Piano di recupero architettonico e funzionale dei fabbricati esistenti *massimo 10 punti*
- Modalità gestionali, con breve descrizione dell'organizzazione che si intende attuare e delle professionalità da impiegare (contributo allo sviluppo locale, eventuali nuove funzioni che

possono essere proposte per l'utilizzo degli immobili; miglioramento della accessibilità e viabilità interna al vivaio) *massimo 15 punti*

• Adeguamento impiantisco con tecnologie a ridotto impatto ambientale (solare termico – fotovoltaico, fertirrigazione, recupero delle acque da fertirrigazione, etc.);

massimo 10 punti

• Benessere sociale. Servizi, offerte, iniziative a sostegno del benessere di categorie svantaggiate documentate con attività svolte nell'ultimo triennio;

massimo 10 punti

• Le esperienze gestionali acquisite e le conseguenti attività svolte, in analoghe attività da almeno tre anni.

massimo 5 punti

L'Offerta Economica, massimo 20 punti contenuta nella Busta C, deve:

- contenere il canone annuale offerto (non inferiore ad Euro 5.472,00)
- contenere il piano economico finanziario gestionale, che evidenzi gli investimenti, ricavi, costi operativi, ammortamenti, indicatore di redditività e ogni elemento utile alla valutazione.

All'offerta migliore verrà attribuito il punteggio massimo di 20 punti, mentre alle altre verranno attribuiti punteggi in modo proporzionale, così suddivisi:

- Maggiore importo dei canoni complessivi offerti; *massimo 10 punti*
- Valutazione del Piano Economico Finanziario in merito alla congruità e attendibilità delle stime presentate e alla sua costruzione logica e contabile e all'importo degli investimenti proposti; *massimo 10 punti*

H) STIPULA CONTRATTO DI CONCESSIONE

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

La stipula della Contratto di Concessione verrà effettuata a cura e spese del concessionario.

La Concessione avrà decorrenza dalla data di sottoscrizione, mentre potrà decadere automaticamente nel caso in cui il concessionario non adempia a uno degli obblighi contrattuali assunti con la sottoscrizione della richiesta di partecipazione e con quella del conseguente contratto di Concessione.

Trattandosi di concessione in uso di beni appartenenti al patrimonio agro-forestale regionale indisponibile della Regione Umbria, il concedente potrà, qualora ciò fosse ritenuto indispensabile a scopi di pubblica utilità, revocare la concessione dandone un preavviso di almeno un anno al concessionario e riconoscendo all'affidatario, ai sensi dell'art. 17 comma 4 lett. a) L.R. 10/2018 un indennizzo valutato sulla base del piano economico-finanziario, con particolare riferimento alle spese di investimento al netto delle relative quote di ammortamento.

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

I) TRATTAMENTO DEI DATI

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.

L) DISPOSIZIONI FINALI

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

SEDE LEGALE E AMMINISTRATIVA

06128 PERUGIA - Via Pietro Tuzi, 7

Tel. 075.5145711 - Fax 075.5008020

pec:agenziaregionaleforestaleumbra@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

false o non veritiere comporteranno, oltre alla responsabilità penale, la decadenza dei soggetti partecipanti alla procedura.

Il presente Avviso viene pubblicato all'Albo Pretorio e nel sito Web dell'Agenzia Forestale Regionale oltre che all'Albo Pretorio del comune di Gualdo Tadino.

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 Servizio Demanio dell'Agenzia Forestale Regionale.

Tutte le eventuali controversie che potranno sorgere fra il concessionario e il concedente durante il periodo di concessione saranno risolte nelle forme previste dalla Legge.

Il Responsabile del Procedimento è la dott.ssa Sabrina Fiorucci della Sezione Demanio Patrimonio Agro - Forestale.

Il Dirigente del Servizio

Dott. Michele Bazzani