

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

In esecuzione alla Determina Dirigenziale n. 4140 del 18.10.2023

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 è indetta una procedura di evidenza pubblica per concedere in uso il Complesso Turistico Ricettivo - Country House Valcelle, di proprietà della Regione Umbria, ubicato in località Valcelle del comune di Pietralunga (PG):

Complesso Turistico Ricettivo Valcelle e relative pertinenze censito catastalmente nel Comune di Pietralunga (PG) al foglio di mappa n. 112 – particella 21 – Sub 16:

“Country House”;

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. 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: Piano Terra – Piano Primo; Unità facente parte dell'attività ricettiva. Superficie totale sviluppata mq. 102;

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

Foglio di mappa n. 112 – particella 21 - Sub 17:

"Abitazione di tipo civile":

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, viabilità interna ed aree verdi. Superficie mq 5.049

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

Dati catastali fabbricati: Foglio n. 112 particella n. 21 subalterni n. 16 – Classe energetica E;

Dati catastali fabbricati: Foglio n. 112 particella n. 21 subalterni n. 17 – Classe energetica G;

La Concessione in uso del Complesso Turistico Ricettivo - Country House Valcelle, oggetto del presente Avviso, avverrà previo esperimento di asta pubblica, mediante offerte segrete da valutarsi sulla base dei criteri stabiliti nel presente Avviso.

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*.

Per partecipare alla procedura il concorrente dovrà certificare la conoscenza dei beni per i quali presenta l'offerta mediante il deposito di una dichiarazione da rendere in conformità all'Allegato d) al presente avviso attestante la conoscenza dello stato dei luoghi in relazione ai beni per i quali si concorre.

La sua gestione, 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 di concessione.

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 una durata compresa tra anni 20 e 30 (venti/trenta), come da offerta economica, decorrenti dalla data di stipula del contratto di concessione, con possibilità di valutare alla scadenza un eventuale rinnovo, previa richiesta del concessionario da trasmettere almeno 12 mesi prima della scadenza del contratto.

Alla scadenza della Concessione, il Complesso Turistico ricettivo - *Country House* Valcelle dovrà essere riconsegnato nello stato manutentivo in cui era stato affidato in uso, fatti salvi

il deterioramento derivante dal normale e corretto utilizzo e le migliorie ed addizioni realizzate senza che alcun onere relativo 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

La Concessione è onerosa. Il canone posto a base di gara viene stabilito in € 22.650,00# annui determinato in base alle quotazioni immobiliari previste dalla Banca Dati dell’Agenzia delle Entrate.

Il canone annuale dovrà essere versato in rate trimestrali di cui la prima rata per il primo anno entro 30 giorni dalla sottoscrizione del contratto di concessione e allo stesso modo con rate trimestrali per i successivi anni contrattuali.

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.

I successivi pagamenti rateali per il primo anno e così per tutte le altre annualità dovranno essere eseguiti entro il termine di scadenza di ciascuna rata trimestrale.

Il mancato pagamento anche di una sola rata del canone entro il termine di scadenza, costituirà per il concessionario messa in mora ed il contratto sarà da intendersi automaticamente risolto, fatto salvo comunque il diritto del concedente al recupero di quanto dovuto dal concessionario, gravato di ulteriori spese ed interessi di mora.

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 Complesso Turistico Ricettivo - Country House Valcelle 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 della concessione.

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

- acquisizione delle certificazioni di rispondenza o conformità degli impianti elettrici - idrici
- igienico sanitari delle unità immobiliari costituenti il Complesso Turistico Ricettivo - Country House Valcelle.
- adeguamento ed acquisizione dell'autorizzazione agli scarichi acque reflue delle unità immobiliari;
- adeguamento ed acquisizione dell'idoneità all'uso dell'impianto natatorio (piscina).
- adeguamento ed acquisizione della certificazione di idoneità locali ed attrezzature per l'attività di ristorazione (preparazione e somministrazione alimenti e bevande).

Infine, sono altresì 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.

In considerazione dei costi sostenuti per adeguamento impiantistico e altri 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 ogni intervento di manutenzione ordinaria inerente la gestione del complesso.

Ai sensi dell'art 17 comma 4 lett. b) L.R. 10/2018 è consentita, previa autorizzazione dell'Agenzia Forestale Regione Umbria, la possibilità per il concessionario di sub-concedere a terzi le attività economiche o di servizio inerenti alla gestione del complesso in oggetto.

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

A garanzia delle obbligazioni contrattuali assunte, ivi compresa la corretta esecuzione degli interventi e il pagamento del canone, il contraente dovrà presentare una cauzione definitiva in una delle forme previste dalla legge (polizza fideiussoria/deposito cauzionale) in favore dell'Agenzia Forestale Regionale, con validità pari alla durata contrattuale, per un importo corrispondente ad 1 (una) annualità del canone di aggiudicazione definito a regime contrattuale.

L'aggiudicatario dovrà inoltre dotarsi di polizza assicurativa a garanzia del rischio locativo sul valore dei beni per una copertura fino ad € 1.060.000,00 (diconsiunmilionezerosessantamila/00) e di una polizza del tipo "Responsabilità civile verso Terzi" a garanzia delle attività aziendali espletate nei beni oggetto di concessione.

In caso di richiesta della Regione Umbria per finalità pubbliche, sarà previsto nel contratto di concessione il recesso unilaterale da parte del Concedente con un preavviso di almeno 12 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 al netto delle relative quote di ammortamento, come rilevato dal Piano Economico Finanziario.

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. A tal fine l'aggiudicatario dovrà dotarsi di adeguata polizza assicurativa RC verso terzi.

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

Nei casi di recesso, il Concessionario sarà tenuto alla restituzione del bene libero da persone e/o cose che ritornerà automaticamente nella giuridica disponibilità dell'Agenzia Forestale Regionale con ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad esso apportate. All'atto della ripresa in consegna il Concedente, redigendo apposito verbale in contraddittorio con il Concessionario, verificherà lo stato del bene ed indicherà gli eventuali

ripristinari necessari, quantificandone anche il valore, con diritto a rivalersi per detti importi, ivi incluse le spese tecniche ed ogni altro danno che dovesse derivare dall'impossibilità totale o parziale di utilizzo del bene medesimo.

Qualora il contratto di concessione venga risolto dal Concessionario, qualsiasi sia la causa, il Concessionario medesimo dovrà corrispondere al Concedente il canone annuale per l'intera annualità ovvero la quota rimasta da versare a saldo del pagamento dovuto per l'intera annualità.

E) REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE

Può partecipare alla procedura chiunque sia in possesso dei requisiti da comprovare con la presentazione della documentazione amministrativa prevista all'allegato b) del presente Avviso. A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, è ammessa la partecipazione di: persone fisiche, imprese individuali, persone 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 da dichiarare nell'Allegato b) all'Avviso.

È ammessa la partecipazione in forma singola o in raggruppamento.

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

I soggetti interessati, dovranno inoltre possedere, a pena di esclusione, i seguenti requisiti speciali, da attestare mediante la produzione della seguente documentazione (da inserire nella busta A):

- Autodichiarazione resa ai sensi di legge, art. 47 DPR 445/2000, in cui si attesti una situazione di equilibrio finanziario della propria attività, sottoscritta se del caso, congiuntamente da tutti i rappresentanti legali dei soggetti raggruppati o costituendi o da un procuratore speciale dei medesimi partecipanti (es. R.T.I. - A.T.I. etc.) in relazione in particolare al fatturato aggregato medio dichiarato negli ultimi tre anni (2020-2021-2022). In caso di nuova costituzione l'attestazione potrà essere prestata dai singoli soggetti partecipanti all'offerta (da rendere nell'allegato b);

- Autodichiarazione resa ai sensi di legge, art. 47 DPR 445/2000 in cui si attesti il possesso di 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) TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE OFFERTA

La richiesta di partecipazione (v. allegato a) alla procedura di evidenza pubblica 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 del Complesso Turistico Ricettivo - *Country House* Valcelle - 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.

La **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 (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 essersi recato/a sul posto rendendosi conto dello stato dei luoghi e delle strutture del Complesso interessate dall'Avviso pubblico (All. d);

La **Busta B)** "**OFFERTA TECNICA**" dovrà contenere:

- Progetto imprenditoriale di valorizzazione da redigere su modello/schema libero 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.

La **Busta C)** “**OFFERTA ECONOMICA**” dovrà contenere:

- Offerta economica/temporale (canone annuale/durata) dovrà essere redatta secondo le modalità dell'allegato e) al presente avviso, chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura.

Saranno escluse le proposte d'uso/offerte di importo inferiore al canone base.

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 amministrativa.**

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 sole domande ritenute ammissibili, all'apertura della **Busta B) contenente l'Offerta Tecnica** costituita da una Relazione di descrizione del Progetto imprenditoriale di gestione del Complesso

Turistico – Country House Valcelle e procederà all’attribuzione del punteggio (max 80 punti).

Dopo di che procederà all’apertura della **Busta C) contenente l’Offerta Economica** e all’attribuzione del punteggio (max 20 punti).

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 abbiano 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.

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.

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

Offerta Tecnica massimo 80 punti - Contenuto Busta B):

La Busta B “Offerta Tecnica” dovrà contenere una **Relazione Tecnico-Illustrativa del progetto imprenditoriale** articolata in:

Premesse

- ✓ Idea progettuale
- ✓ Conformità con gli strumenti vigenti

Elementi valutativi

- ✓ Ipotesi di recupero e riuso
- ✓ Opportunità turistica

- ✓ Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica
- ✓ Tabella di sintesi
- ✓ Elaborati illustrativi

Si precisa che tutti i documenti costituenti la Proposta progettuale, da inserire nella BUSTA B:

- non dovranno contenere – a pena di esclusione - alcun elemento riguardante l’Offerta Economica -Temporale (**canone e durata**);
- 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.

L’ Offerta Economica/Temporale (massimo 20 punti) contenuta nella Busta C dovrà contenere:

- gli estremi dell’offerente (dati anagrafici, ragione sociale, indirizzo/sede, codice fiscale/p.iva);
- l’allegato i) “Offerta Economica” da sottoscrivere a pena di esclusione, 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 € 22.650,00 annui determinato secondo il criterio delle quotazioni immobiliari della Banca Dati dell’Agenzia delle Entrate;

- 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);
- il Piano Economico Finanziario (PEF) di copertura degli investimenti previsti, debitamente sottoscritto. 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;
- la scheda di dettaglio dei costi, ricavi ed investimenti manutenzioni straordinarie nell’arco del periodo di concessione, con specifica dei prezzi dei corpi d’opera ritenuti più significativi;
- la data, la sigla in ogni pagina e firma per esteso in calce dall’offerente/offerenti o da un suo procuratore speciale;
- fotocopia di valido documento d’identità dell’offerente/offerenti e/o del procuratore;
- atto di conferimento di poteri di rappresentare o impegnare legalmente l’offerente (in caso di società) in originale o copia conforme.

In relazione al canone ed alla durata della concessione 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 di seguito 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;
- fermo restando l’adeguamento Istat al 100%, per 24 mesi dalla sottoscrizione dell’atto di concessione, il canone annuo sarà pari al 20% del canone proposto e comunque non inferiore al canone individuato in seguito all’offerta. Successivamente, e per tutta la residua durata della concessione, il canone annuo dovrà essere corrisposto in misura integrale;

In relazione al Piano Economico Finanziario 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;

In relazione alla scheda di costi, ricavi e investimenti, si precisa che:

- la "Scheda di dettaglio costi, ricavi, e investimenti" è finalizzata a fornire una descrizione qualitativa e analitica dei dati contenuti nel PEF, utile ad una migliore conoscenza della proposta presentata, e non è oggetto di attribuzione di punteggio; in caso di mancata presentazione della Scheda in questione ovvero di omessa compilazione dei relativi campi, inclusa la sottoscrizione, si procederà a richiederne l'integrale al concorrente entro un termine perentorio (non superiore a dieci giorni) decorso inutilmente il quale l'operatore sarà escluso dalla procedura.

La concessione sarà aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base degli elementi indicati nella tabella sotto riportata.

ELEMENTI DI VALUTAZIONE		RIFERIMENTO	PUNTEGGIO
ELEMENTI QUALITATIVI	1)	IPOSTESI DI RECUPERO E RIUSO	Proposta progettuale Max 25
	2)	OPPORTUNITÀ TURISTICA	Proposta progettuale Max 25
	3)	SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E EFFICIENZA ENERGETICA	Proposta progettuale Max 30
ELEMENTI QUANTITATIVI	4)	CANONE	Offerta Economico – Temporale Max 5

	5)	DURATA	Offerta Economico – Temporale	Max 10
	6)	PIANO ECONOMICO FINANZIARIO	Offerta Economico – Temporale	Max 5

Si riporta di seguito la descrizione degli elementi valutativi:

Ipotesi di recupero e riuso – 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 (accoglienza turistica associata ad attività sociali, ricreative, culturali, sportive, di scoperta del territorio e di promozione dei prodotti locali) e le modalità di intervento previste, a seconda della natura del bene. Saranno anche valutata 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 socio-economico.

Opportunità turistica– max 25 punti

Descrizione dell'attività che s'intende sviluppare per il riuso del complesso immobiliare. La proposta sarà valutata in termini di opportunità turistica, connessa ai temi, della cura, del culturale e del benessere, valutando quindi sia il beneficio economico e/o sociale per il territorio coinvolto, sia i benefici per lo sviluppo del Turismo Sostenibile, rispettoso dell'ambiente e del paesaggio di riferimento. Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: fruibilità pubblica; *networking*; destagionalizzazione e sviluppo locale.

Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica – max 30 punti

Descrizione degli elementi caratterizzanti la proposta secondo i principi di sostenibilità ambientale e di efficienza energetica, nonché le specifiche azioni "*green friendly*" che il proponente intende mettere in campo in termini di valorizzazione

e salvaguardia dell'ambiente, a vantaggio anche delle future generazioni, e di miglioramento della performance energetica del bene, conseguito attraverso riduzione dei consumi e implementazione di fonti rinnovabili. Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: materiali bio-eco compatibili, tecniche e dispositivi bioclimatici; gestione sostenibile del cantiere; miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile e utilizzo di dispositivi a basso consumo.

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 € 22.650,00. Il punteggio sarà attribuito in proporzione al canone maggiore offerto.

Durata – max 10 punti

La durata proposta per la concessione dovrà essere al massimo di anni 30 (trenta). Il punteggio massimo (10 punti) sarà attribuito per una durata offerta dal concorrente pari ad anni 20 (venti), con riduzione di punti 1 per ciascun anno in più rispetto alla durata minima di anni 20.

Piano Economico Finanziario – max 5 punti

Il punteggio massimo di 5 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.

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 della concessione/contratto 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 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 l'Agenzia Forestale Regionale e la Regione Umbria da ogni responsabilità derivante da eventuali danni a persone, cose e animali che dovessero verificarsi sui beni affidati in 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 etc. di proprietà del precedente soggetto affidatario.

Entro 15 giorni dall'avvenuta aggiudicazione l'aggiudicatario comunicherà l'eventuale interesse all'acquisto dei suddetti beni mobili alle condizioni che saranno indicate dal legittimo proprietario.

M) 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.

N) AVVERTENZE GENERALI

Il presente Avviso viene pubblicato all'Albo Pretorio e nel sito Web dell'Agenzia Forestale Regionale e della Regione Umbria oltre che all'Albo Pretorio del comune di Pietralunga.

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

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 - Guardea

Per eventuali chiarimenti di natura procedurale - amministrativa il concorrente potrà rivolgersi al Servizio Demanio dell' Agenzia Forestale Regionale.

Avverso il presente Avviso è possibile presentare ricorso giurisdizionale al TAR ovvero al Capo dello Stato nei termini previsti dalla Legge.

Tutte le eventuali controversie che potranno sorgere fra il Concessionario e il Concedente durante il periodo di concessione del Complesso Turistico Ricettivo - Country House Valcelle, saranno risolte nelle forme previste dalla Legge.

Il Responsabile del procedimento è l'avv. Filomena Iannarelli.

Il Dirigente del Servizio

Dott. Michele Bazzani