

**AVVISO PUBBLICO DI VALORIZZAZIONE E UTILIZZO A FINI ECONOMICI TRAMITE CONCESSIONE IN USO PLURIENNALE DEL COMPLESSO TURISTICO RICETTIVO ALBERGO - RISTORANTE DI SAN VITO IN MONTE - APPARTENENTE AL PATRIMONIO REGIONALE INDISPONIBILE UBICATO NEL COMUNE DI SAN VENANZO – FRAZIONE SAN VITO IN MONTE.**

IL DIRIGENTE

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 pluriennale il complesso albergo – ristorante di San Vito in Monte, nel Comune di San Venanzo (TR) che si compone di due corpi di fabbrica principali, che si affacciano su un cortile ed un giardino interni ad uso esclusivo catastalmente così individuato:

COMPLESSO IMMOBILIARE - RISTORANTE E ALBERGO - OGGETTO DI CONCESSIONE							
FOGLIO DI MAPPAN. A N.	PAR. T. N.	SU B.	CATEGORIA	mq	NOTE	PIANO	UTILIZZO

9	52	3	D/2	9	Part. n. 61 Sub. 13 e 62 Sub. 2	Piano 2°	Vano non ristrutturato
9	61	13	D/2		Part. n. 52 Sub. 3 e 62 Sub. 2	Piano 2°	Vano non ristrutturato
9	62	1	BCNC		Bene Comune Non Censibile	Piano Terra	Corte esclusiva/giardino
9	62	2	D/2		Part. n. 52 Sub. 3 e 61 Sub. 13	Piano Seminterrato, Terra, 1°, 2°, 3°	Ristorante - albergo

## 1. INFORMAZIONI GENERALI

1.1 Il bene è inserito nel territorio all'interno della zona "A" del PRG di San Venanzo ed è quindi un bene ad interesse storico ambientale è inoltre situato all'interno dell'Area Naturale Protetta, in un sito di particolare interesse naturalistico – ambientale (Sistema Territoriale di Interesse Naturalistico e Ambientale S.T.I.N.A del Monte Peglia e Selva di Meana) individuato e tutelato dalla L.R. 4/2000.

La costruzione risale al 1800 appartenuta in epoche diverse a due famiglie nobili locali, i cui stemmi sono ancora presenti nel cancello ottocentesco all'ingresso della zona giardino.

La particolare posizione geografica e panoramica hanno fatto sì che sin dal passato sia stata località di villeggiatura e meta assidua di visitatori, incentivati anche dalla presenza di una fonte di acqua con alto contenuto ferroso, la "Sorgente Acquaforte".

Il complesso edilizio, si sviluppa su quattro piani che comprendono al piano terra un bar – ristorante e nei restanti piani sono dislocate le stanze e i servizi dell'albergo.

È stato ristrutturato nel corso degli anni ed ha svolto la sua naturale funzione di struttura ricettiva e ristorazione.

1.2 La Concessione di valorizzazione, oggetto del presente Avviso, avverrà previo esperimento di asta pubblica, mediante offerte segrete da valutare sulla base di quanto stabilito nel presente Avviso e da aggiudicare sulla base dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

1.3 Il Complesso albergo – ristorante di San Vito in Monte verrà concesso nello stato di fatto in cui si trova alla data del presente Avviso, salvo gli interventi a carico dell'Agenzia Forestale Regionale previsti dal punto 7) del presente avviso e dovrà essere adibito a attività turistico – ricettiva.

1.4 Le attività di valorizzazione dovranno in ogni caso prevedere come contenuto minimo i seguenti punti così come indicati nell'art.10 co.2 del Regolamento Regionale del 24 gennaio 2024, n.2:

- ✓ Contributo allo sviluppo locale dell'intervento anche in relazione ai flussi turistici, produttivi o commerciali della zona in cui ricade l'immobile;
- ✓ Eventuali nuove funzioni che possono essere proposte per l'utilizzo dell'immobile;
- ✓ Attenzione posta nel progetto all'uso di materiali e impianti tecnologici a limitato impatto ambientale e contenuto uso energetico;
- ✓ Modalità con cui viene garantita la fruibilità pubblica del bene;

1.5 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.

1.6 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.

1.7 La procedura è articolata in un unico lotto.

1.8 Il Responsabile del Procedimento è la Dott.ssa Sabrina Fiorucci.

## **2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

**2.1** Al fine di dare compiuta descrizione del complesso turistico ricettivo Albergo – Ristorante di San Vito in Monte si allegano i seguenti documenti:

- Relazione Tecnica (allegato2)
- Visure Catastali (allegati 2.a-2.b – 2.c)
- Estratto formaps e vax (allegati 2.d- 2.e)
- Vista Aerea (allegato 2.f)
- Planimetrie

**2.2** Per partecipare alla procedura il concorrente dovrà certificare la conoscenza dei beni per i quali presenta l’offerta, alternativamente:

- ✓ Previa esecuzione di un sopralluogo da effettuarsi fino al **17/05/2024**, secondo i tempi e le modalità da concordare con l’istruttore tecnico dell’Agenzia Forestale Regionale Dott.ssa Maura Proietti Tel. 075 51457287 mail [mproietti@afor.umbria.it](mailto:mproietti@afor.umbria.it);
- ✓ mediante dichiarazione attestante la conoscenza dello stato dei luoghi in relazione ai beni per i quali si concorre, contenuta nella richiesta di partecipazione;

## **3. ENTE AGGIUDICANTE**

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

## **4. SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE**

**4.1** Può partecipare alla procedura il chiunque sia in possesso dei requisiti dichiarati 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, ecc...

**4.2** E’ ammessa la partecipazione in forma singola o in raggruppamento.

**4.3** Tutti i partecipanti 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 e con l'A.fo.R;
- ✓ essere in regola con gli obblighi contributivi;
- ✓ idonee referenze bancarie o aperture di credito a far fronte sia agli investimenti proposti, nonché al pagamento del corrispettivo annuo;

Il concorrente può comprovare la sussistenza della situazione di cui sopra mediante dichiarazione sostitutiva resa nella richiesta di partecipazione al presente avviso, 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.

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

## 5. TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE OFFERTA

5.1 La richiesta di partecipazione (v. allegato 3) 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 albergo – ristorante di San Vito in Monte - Non Aprire" a mezzo raccomandata postale o tramite consegna a mano, **entro le ore 12.00 del giorno 27/05/2024**. 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 medesimo dovrà contenere all'interno**, pena esclusione dalla partecipazione, **tre buste separate** e specificatamente:

1. una busta chiusa con dicitura "**BUSTA A: Domanda di partecipazione e documentazione amministrativa**" redatta secondo il modello offerto nell'allegato 3 (Domanda di partecipazione);
2. una busta chiusa con dicitura "**BUSTA B: Offerta Tecnica**" redatta secondo il

modello offerto nell'allegato 4 (Proposta Progettuale)

3. Una busta chiusa con dicitura **“BUSTA C: Offerta Economico – Temporale”** redatta secondo il modello offerto nell'allegato 5 (Offerta Economica)

**5.2.1** contenuto **“BUSTA A: Domanda di partecipazione e documentazione amministrativa”** chiusa e controfirmata sui lembi, devono essere inseriti i seguenti documenti:

- a. domanda di partecipazione al bando oggetto del presente avviso, redatta in bollo da Euro 16.00 in conformità all'allegato (Allegato 3) in cui 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,
  - le dichiarazioni relative ai requisiti di partecipazione,
  - la dichiarazione di presa visione degli immobili
  - le dichiarazioni di impegno alla realizzazione di quanto indicato nel progetto di gestione/valorizzazione proposto ed alla assunzione di ogni relativo onere nonché al rispetto di quanto previsto e stabilito nel presente bando e contratto di concessione;
- b. .informativa privacy (Allegato 7) sottoscritta;
- c. copia fotostatica del documento di identità valido del richiedente.

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**.

## 5.2.2. CONTENUTO BUSTA B

**La Busta B “OFFERTA TECNICA” chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura (allegato 4)** 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
- ✓ Contributo allo sviluppo locale, con particolare riferimento all’opportunità turistica
- ✓ Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica
- ✓ Tabella di sintesi
- ✓ Elaborati illustrativi

Il Progetto imprenditoriale dovrà essere corredato dal piano degli investimenti e degli interventi funzionali all’attività ed il relativo cronoprogramma con progetti grafici e computi metrici.

### **Saranno oggetto di valutazione:**

- riqualificazione con interventi di ristrutturazione edilizia/manutenzione straordinaria del complesso immobiliare esistenti e, comunque, di tutte le necessarie attività edilizie, sul bene, qualsiasi sia la qualificazione giuridica dell’intervento edilizio;
- eventuali nuove funzioni che possono essere proposte per l’utilizzo dell’immobile;
- modalità e tecniche per il recupero/ristrutturazione di tutti gli immobili costituenti il complesso immobiliare in relazione al valore identitario e paesaggistico-ambientale nonché alla tipologia ed allo stato manutentivo (attenzione posta nel progetto all’uso di materiali e impianti tecnologici a limitato impatto ambientale e contenuto uso energetico);
- tutti i documenti costituenti la Proposta progettuale, da inserire nella BUSTA B 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: 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

La busta contenente l'offerta tecnica (Busta B) **non** dovrà in alcun modo indicare e riportare il canone annuale offerto.

**5.2.3 contenuto Busta C) “OFFERTA ECONOMICA – TEMPORALE ” (allegato 5 e 6) dovrà contenere:**

- a. Offerta economica/temporale (canone annuale/durata) dovrà essere redatta secondo il format di cui all'allegato 5) al presente avviso, chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, indicando i seguenti dati (elementi di valutazione):
  - **Il canone posto a base di gara viene stabilito in € 6.000,00 da esprimere in euro, cifre e lettere annui;**
  - **la durata proposta per la concessione – da esprimere in anni, cifre e lettere, che dovrà essere compresa tra un minimo di 20 (venti) e un massimo di 30 (trenta) anni;**
- b. Piano Economico e Finanziario (PEF) di copertura degli investimenti previsti con l'indicazione dei parametri di redditività e bancabilità, corredata di relazione esplicativa Ai fini della redazione del PEF si fornisce il modello di cui all'Allegato 6 , non vincolante; infatti, è facoltà del singolo proponente compilare l'Allegato 6 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 proposta. 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.

- 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 rappresentato da indicatori di redditività e bancabilità, sarà oggetto attribuzione di punteggio;
- 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 scheda in questione ovvero di inesatta compilazione, inclusa la sottoscrizione, si procederà a richiederne integrazione al concorrente entro un termine perentorio (non superiore a dieci giorni) decorso inutilmente il quale l'operatore sarà escluso dalla procedura.

**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.

**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:
- fermo restando l'adeguamento Istat al 100%, per i primi 24 mesi dalla sottoscrizione dell'atto di concessione, il canone annuo sarà pari al 20% del canone proposto. Successivamente, e per tutta la residua durata della concessione, il canone annuo dovrà essere corrisposto in misura integrale.

## 6. CRITERI DI ASSEGNAZIONE - VALUTAZIONE OFFERTE

**6.1** 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**.

**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** al fine di verificare la presenza e la completezza del relativo contenuto.

**6.4** Successivamente, in seduta riservata, la Commissione esaminerà i progetti, fermo restando che quelli di eventuali concorrenti destinatari della predetta richiesta di integrazione, saranno esaminati solo a valle della definizione della relativa posizione. Di seguito la Commissione procederà all'attribuzione del punteggio (max 80 punti).

**6.5** 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.

Dopo di che procederà all'apertura della **Busta C) contenente l'Offerta Economica** e Seguirà il calcolo del punteggio relativo all'Offerta Economico-Temporale, 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. 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.

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 economica-temporale, si procederà mediante sorteggio in seduta pubblica.

#### 6.6 In caso di unico concorrente:

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

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 del 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:

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
OFFERTA TECNICA	1)	IPOTESI DI RECUPERO E RIUSO	Proposta progettuale Max 25
	2)	OPPORTUNITÀ TURISTICA	Proposta progettuale Max 30
	3)	SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E DEFFICIENZA ENERGETICA	Proposta progettuale Max 25
OFFERTA ECONOMICA	4)	CANONE	Offerta Economico – Temporale Max 5
	5)	DURATA	Offerta Economico – Temporale Max 5
	6)	PIANO ECONOMICO FINANZIARIO	Offerta Economico – Temporale Max 10

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 socioeconomico.

### **Opportunità turistica– max 30 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; funzione sociale, ricreativa, aggregativa, promozione dei prodotti locali.

### **Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica – max 25 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 **che non potrà essere inferiore al canone minimo pari a € 6.000,00**. Il punteggio sarà attribuito in proporzione al canone maggiore offerto.

### **Durata – max 5 punti**

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

### **Piano Economico Finanziario – max 10 punti**

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

### 6.7. Aggiudicazione

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

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

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

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

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

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

In caso di punteggio complessivo uguale gli interessati verranno invitati a fornire un'ulteriore

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

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

## **7. ELEMENTI ESSENZIALI CONTRATTO DI CONCESSIONE**

**7.1** Il Complesso albergo – ristorante di San Vito in Monte 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.

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 come da allegato schema di concessione (allegato 8).

## 7.2 Si riportano di seguito alcuni elementi essenziali del contratto:

- la Concessione è onerosa. Il canone posto a base di gara viene stabilito in € 6.000,00 annui.

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 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.

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;

- Al termine del periodo di tempo previsto dalla concessione, verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione del bene, la Regione può riconoscere al concessionario, ove non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali, il diritto di prelazione per l'acquisto del bene ai sensi dell'art.17 c.2 della Legge Regionale 4 dicembre 2018 n.10;
- Alla scadenza della Concessione, il Complesso albergo-ristorante 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.

- 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.
- L’Agenzia Forestale Regionale si impegna a realizzare le seguenti opere:
  - smantellamento del locale centrale termica con installazione di un nuovo generatore di calore compresi tutti i sistemi di sicurezza e controllo;
  - sostituzione delle pompe di circolazione;
  - coibentazione delle tubazioni accessibili;
  - sistemazione del quadro elettrico generale;
  - predisposizione impianto elettrico e/o gas per la cucina.

Queste opere sono volte all’adeguamento della struttura alla normativa vigente con l’acquisizione della relativa certificazione di rispondenza, entro tre mesi dalla stipula del contratto di concessione.

- Sono interamente a carico dell’aggiudicatario, i seguenti adempimenti:
  - adeguamento ed acquisizione della certificazione di idoneità dei locali e delle attrezzature per l’attività di ristorazione (preparazione e somministrazione alimenti e bevande).
- l’acquisizione di ogni altra autorizzazione o certificazione necessaria per dare avvio all’attività del Complesso albergo – ristorante San Vito in Monte.
- In considerazione dei costi sostenuti per l’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 di ogni intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria inerenti alla gestione del complesso.
- Ai sensi dell’art 17 comma 4 lett. b) L.R. n. 10/2018 è consentita, ove richiesto dalla specifica iniziativa di valorizzazione, previa autorizzazione dell’Agenzia Forestale Regione dell’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 albergo – ristorante di San Vito in Monte 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 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 di **una polizza del tipo “Responsabilità civile verso Terzi”**.
- L’aggiudicatario dovrà inoltre dotarsi di polizza assicurativa per responsabilità civile a garanzia del perimento totale o parziale - compreso incendio, fulmine, esplosione, scoppio e altri rischi accessori – degli immobili oggetto di concessione, con un massimale pari a € 500.000,00 (cinquecentomila/00).
- il soggetto aggiudicatario dovrà presentare, prima della sottoscrizione del disciplinare di concessione, **visura camerale**.
- 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.
- La stipula della Contratto di Concessione verrà effettuata a cura e spese del concessionario:  
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 un importo minimo pari ad Euro 200.00

- 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.

## 8. CODICE DI COMPORTAMENTO

Il Concessionario, nell'espletamento della presente concessione si impegna a osservare il "Codice di comportamento dei dipendenti", approvato con Decreto dell'Amministratore Unico n.77 del 21/04/2023 in conformità a quanto disposto dal D.p.r 16 aprile 2013 n.62, recante principi e obblighi la cui violazione costituisce causa di risoluzione del rapporto contrattuale reperibile all'indirizzo url del sito dell'Agenzia ove è pubblicato all'interno della sezione "Amministrazione Trasparente",

## 9. 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 rettifica, cancellazione, blocco e opposizione) rivolgendosi al Responsabile dell'Agenzia Forestale Regionale. Si allega informativa completa.

## 10. ULTERIORI INFORMAZIONI

- L'Agenzia Forestale Regionale si riserva di effettuare idonei controlli sulla veridicità di quanto dichiarato dai proponenti secondo quanto disposto dall'art.71 del DPR 445/2000. Le dichiarazioni 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 e della Regione Umbria oltre che all'Albo Pretorio del comune di San Venanzo.
- 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 alla Dott.ssa Sabrina Fiorucci ([sfiorucci@afor.umbria.it](mailto:sfiorucci@afor.umbria.it)) mentre per chiarimenti di natura tecnica alla Dott.ssa Maura Proietti ([mproietti@afor.umbria.it](mailto:mproietti@afor.umbria.it)).

## 11. PROCEDURE DI RICORSO

- 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 albergo – ristorante di San Vito in Monte saranno risolte nelle forme previste dalla Legge.

Il Dirigente del Servizio

Dott. Michele Bazzani