

AVVISO PUBBLICO

PER AFFIDAMENTO IN REGIME DI CONCESSIONE DEL FABBRICATO DI CASA TAVERNI ALL'INTERNO DEL COMPLESSO FORESTALE REGIONALE "ALPE DI CATENAIA" NEL COMUNE DI SUBBIANO SECONDO IL CRITERIO DELL'OFFERTA ECONOMICAMENTE PIU' VANTAGGIOSA.



PREMESSO che l'Unione dei Comuni Montani del Casentino con sede in Poppi (AR), via Roma, 203 tel. 0575-5071 fax 0575-507230, PEC: unione.casentino@postacert.toscana.it, gestisce ai sensi della Legge Regionale 39/2000 il Patrimonio Regionale Agricolo Forestale di proprietà della Regione Toscana;

CONSIDERATO che la presente procedura viene regolata dal regolamento regionale n.°61/R del 23.11.2005, di attuazione della L.R. Toscana n.°77 del 2004, e s.s. m.m. i.i.

RENDE NOTO

Che l'Unione dei Comuni Montani del Casentino, in esecuzione della determinazione n. 1409 del 28/09/2020 intende procedere all'affidamento a favore di terzi della gestione di:

Fabbricato di Casa Taverni in comune di Subbiano - Complesso regionale Alpe di Catenaia

A tal fine si precisa che l'assegnazione in regime di concessione d'uso, in conformità con quanto previsto dall'art. 27 della L.R. 39/00 riguarda specificatamente i beni nel Comune di Subbiano secondo l'**ALLEGATO 1 – CERTIFICAZIONE CATASTALE E PLANIMETRIA.**

Ubicazione: a circa 5 km dalla frazione di Falciano in Comune di Subbiano (AR)

Accessibilità: da strada bianca collegata a viabilità pubblica.

Indicazioni stradali: L'immobile si raggiunge da Arezzo percorrendo la SS 71: Oltrepassato il centro abitato di Subbiano, imboccare sulla sinistra la SP 57 per Falciano - Alpe di Catenaiola. Dopo l'abitato di Falciano, in località Maestà di Agnano, proseguire sulla strada a sinistra per circa 3,5 km di cui 2 km di strada bianca, prendere il bivio sulla destra e dopo circa 100 metri è ubicato il fabbricato ad una quota di circa 1.180 m.slm.

Descrizione sintetica immobile: L'immobile insiste sul Foglio 19 del Comune di Subbiano particella 32 ed è composto da due piani fuori terra e strutturato ad appartamenti per un totale di superficie calpestabile di mq 390,72. Sono 5 unità edilizie più un magazzino come di seguito dettagliato:

unità edilizia subalterno 2: 4 vani di 82,20 mq.

unità edilizia subalterno 3: 3 vani di 54,19 mq.

unità edilizia subalterno 4: 3 vani di 38,6 mq.

unità edilizia subalterno 5: 3 vani di 39,40 mq.

unità edilizia subalterno 6: 3 vani di 29,87 mq.

Il magazzino è di 16 mq.

La resede compresa nella concessione è di mq 8.750 e insiste sul Foglio 19 del Comune di Subbiano alle particelle 30 parte per mq 339, 31 parte per mq 7.815, 32 parte per mq 62 e 33 parte per mq 534.

Stato di conservazione e servizi: Il complesso immobiliare è stato oggetto di intervento di ristrutturazione, pertanto lo stato di conservazione complessivo risulta ottimo.

È presente la rete della distribuzione dell'energia elettrica, la fornitura dell'acqua e ogni appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a gpl autonomo, l'unità abitativa sub. 2 è dotata di impianto di riscaldamento con termostufa a pellet.

Si riportano di seguito alcuni particolari del fabbricato:





Si specifica che:

- i beni sopra sommariamente descritti costituiscono la base patrimoniale, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, oggetto di concessione;
- i beni oggetto del presente avviso pubblico dovranno essere gestiti, nel rispetto delle finalità indicate all'articolo 27 della L.R. 39/2000 con particolare riferimento alle lettere f) i) ed l);
- I soggetti interessati dovranno presentare, contestualmente all'istanza di partecipazione, un apposito Progetto di utilizzazione e valorizzazione
- le condizioni generali di gestione dei beni oggetto della presente gara sono regolate per mezzo di apposito disciplinare di concessione da sottoscrivere con l'affidatario, il cui schema si riporta in allegato al presente bando **ALLEGATO 2 – SCHEMA DI DISCIPLINARE ATTO**
- le condizioni specifiche di gestione dovranno essere quelle indicate nel Progetto di Utilizzazione e Valorizzazione del soggetto concessionario che risulterà assegnatario;
- L'affidamento avverrà per mezzo di concessione onerosa con rapporto d'uso per un periodo di anni 9 (nove);
- Il canone base annuale oggetto di offerta di rialzo è pari ad **€ 7.200,00**;
- I soggetti interessati devono presentare offerta del canone annuale di concessione che deve essere al rialzo rispetto al canone base (non sono ammesse offerte uguali o al ribasso);
- I soggetti interessati dovranno eseguire obbligatoriamente un sopralluogo preliminare ai beni oggetto della concessione, con sottoscrizione di apposito verbale;

SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE:

Sono ammessi a partecipare alla gara persone fisiche o giuridiche.

Sono ammessi a partecipare anche i soggetti privati in nome o per conto di soggetto giuridico (ditta o società) da costituire successivamente all'aggiudicazione definitiva e comunque prima della firma del disciplinare di concessione; in questo caso al momento della richiesta di partecipazione dovrà essere

dichiarato anche la tipologia di attività imprenditoriale che si intende svolgere al fine dell'attribuzione dei successivi punteggi.

REQUISITI DI PARTECIPAZIONE:

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;
- essere in regola con gli obblighi contributivi (DURC).

Il concorrente può comprovare l'inesistenza della situazione di cui sopra mediante dichiarazione sostitutiva, compilata sull'allegato 3, resa dal singolo soggetto, dal titolare (nel caso di impresa individuale), dal legale rappresentante (nel caso di persona giuridica e/o di costituzione in raggruppamenti temporanei), ai sensi dell'art.46 -DPR n.445/2000 e ss.mm.ii, alla quale andrà allegata, a pena di esclusione, la fotocopia del documento di identità del sottoscrittore.

Gli interessati a concorrere all'assegnazione in concessione poliennale dei beni sopra sommariamente descritti dovranno presentare una domanda di partecipazione al presente avviso pubblico, compilata sull'ALLEGATO 3 – DOMANDA DI PARTECIPAZIONE e indirizzata a:

Unione dei Comuni Montani del Casentino

Via Roma, 203

52014 Ponte a Poppi (AR)

entro e non oltre il giorno 9 NOVEMBRE 2020 alle ore 12,00

L'apertura delle buste e la valutazione delle proposte pervenute è prevista il giorno 10 NOVEMBRE 2020 alle ore 10,00, e verrà eseguita da un'apposita commissione.

Il plico deve essere spedito a mezzo servizio postale con raccomandata A.R, posta celere, a mezzo corriere o di agenzia autorizzata o consegnato a mano all'ufficio protocollo dell'ente. Non fa fede il timbro postale. Ai fini della accoglibilità della richiesta farà fede la data di ricezione al Protocollo dell'Ente.

L'invio dei plichi avverrà ad esclusivo rischio del mittente e non sarà tenuto conto alcuno di plichi pervenuti dopo la scadenza anche se sostitutivi o integrativi di offerte già pervenute

PLICO:

Il plico, o busta, contenente la richiesta dovrà essere sigillato e indicare all'esterno, oltre al nome e all'indirizzo dell'aspirante concessionario, la dicitura **"NON APRIRE - Contiene richiesta di partecipazione al bando per l'assegnazione in concessione onerosa del fabbricato di Casa Taverni nel Complesso regionale Alpe di Catenaia, Comune di Subbiano"**.

Il plico medesimo dovrà contenere all'interno, pena l'esclusione dalla partecipazione le seguenti buste e documentazioni:

A) busta chiusa e controfirmata sui lembi recante, oltre al nome e all'indirizzo dell'aspirante concessionario, la dicitura **"BUSTA A: domanda di partecipazione e documentazione amministrativa"** contenente:

1. Domanda di partecipazione al bando, utilizzando il modulo allegato (**ALLEGATO 3 – DOMANDA DI PARTECIPAZIONE**), contenente le generalità complete del richiedente, la richiesta di ammissione a partecipare, le dichiarazioni relative ai requisiti di partecipazione, le dichiarazioni relative alla tipologia di proponente (vedi successivo paragrafo VALUTAZIONE alla lettera B, le dichiarazioni di impegno alla realizzazione di quanto indicato nel Progetto di utilizzazione e valorizzazione proposto ed alla assunzione di ogni relativo onere nonché al rispetto di quanto previsto e stabilito nel presente bando e nel disciplinare di concessione;
2. Attestazione di presa visione dei beni oggetto della concessione rilasciata dal personale dell'Ente.
3. Copia fotostatica di documento di identità valido del richiedente.

L'omissione della firma del documento di cui al punto 1 e il mancato inserimento dei documenti di cui punti 2 e 3 saranno causa di esclusione.

Per il rilascio dell'attestazione di cui al precedente punto 2 e per effettuare il sopralluogo contattare il seguente personale: Bianchi Fiorenza tel. 0575-507219.

B) busta chiusa e controfirmata sui lembi recante, oltre al nome e all'indirizzo dell'aspirante concessionario la dicitura **"BUSTA B: Progetto di Utilizzazione e Valorizzazione"** contenente il Progetto di Utilizzazione e Valorizzazione redatto in lingua italiana su carta libera in un massimo di 5 pagine in cui si descrive in modo dettagliato l'attività che si intende svolgere nell'arco della durata della concessione, integrato da un cronoprogramma delle stesse attività (tempistica per la realizzazione degli interventi in progetto) e comprendente una stima di massima dei costi da sostenere per eventuali interventi da realizzare. Il progetto, pena esclusione, dovrà essere obbligatoriamente firmato dal soggetto proponente.

C) busta chiusa e controfirmata sui lembi recante oltre al nome e all'indirizzo dell'aspirante concessionario la dicitura **"BUSTA C: offerta economica"** contenente la Proposta di offerta economica per l'assegnazione in concessione d'uso onerosa dei beni Fabbricato di Casa Taverni in comune di Subbiano - Complesso regionale Alpe di Catenaiola, redatta utilizzando l'allegato modulo **ALLEGATO 4 – OFFERTA ECONOMICA** parte integrante e sostanziale del presente avviso. Qualora ci sia discordanza tra l'indicazione in cifre e in lettere del prezzo offerto, sarà ritenuta valida l'indicazione in lettere. L'offerta, pena esclusione, dovrà essere obbligatoriamente firmata dal soggetto proponente. L'offerta deve essere valida e vincolante per 180 giorni naturali e consecutivi dal termine ultimo per il ricevimento delle offerte. I concorrenti hanno la facoltà di svincolarsi dalla propria offerta qualora decorsi 180 giorni dalla data di scadenza di presentazione delle istanze l'aggiudicazione non abbia luogo.

MODALITA' DI ESPLETAMENTO DELLA GARA:

Tutti gli atti riguardanti la gara, dall'apertura dei plichi fino alla redazione della graduatoria finale da sottoporre all'approvazione dell'organo competente, saranno effettuati dalla Commissione appositamente nominata.

La gara si svolgerà con le seguenti modalità

In seduta pubblica la Commissione verificherà:

- L'integrità e la conformità dei plichi pervenuti e l'ammissibilità degli stessi in base al rispetto dei termini temporali stabiliti nel presente bando

- La presenza delle tre buste A), B) e C);
- Procederà all'apertura della busta A: "Domanda di partecipazione e Documentazione Amministrativa" verificando la regolarità e adeguatezza della documentazione prodotta;
- Procederà all'apertura della busta B: "Progetto Utilizzazione e Valorizzazione", solo per verificare la presenza del progetto;

In successiva seduta non pubblica, la Commissione procederà:

- alla valutazione "Progetto di utilizzazione e valorizzazione" assegnando i punteggi secondo i criteri di cui al successivo punto C del paragrafo "Valutazione" del presente bando tenendo conto del cronoprogramma e degli interventi proposti nel progetto;
- all'assegnazione dei punteggi per la "Tipologia di soggetto proponente" secondo i criteri di cui al successivo punto B del paragrafo "Valutazione" tenendo conto delle dichiarazioni sottoscritte nell'**ALLEGATO 3 – DOMANDA DI PARTECIPAZIONE**

Successivamente, con seduta pubblica, la Commissione procederà: alla lettura dei punteggi assegnanti ad ogni partecipante e all'apertura della busta C: "Offerta economica", assegnando i punti secondo quanto indicato al punto A Offerta Economica del paragrafo "VALUTAZIONE" del presente bando predisponendo quindi la relativa graduatoria provvisoria.

Soggetti che possono presenziare alle sedute pubbliche: nelle sedute pubbliche è ammessa la presenza dei richiedenti; in caso di persone giuridiche tramite legale rappresentante o suo delegato che verrà identificato dalla Commissione prima dell'inizio della seduta.

VALUTAZIONE:

L'affidamento avverrà secondo il criterio di valutazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa con attribuzione di un punteggio complessivo massimo pari a **100 punti**, attribuiti secondo il seguente schema:

SCHEMA PUNTEGGI E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

A	OFFERTA ECONOMICA	max	25	punti
B	TIPOLOGIA DEL SOGGETTO PROPONENTE	max	20	punti
C	VALUTAZIONE DEL PROGETTO	max	55	punti

A OFFERTA ECONOMICA

max 25 punti da attribuirsi secondo la seguente formula:

$$V_n = (P_n / P_{max}) \times 25$$

V_n = punteggio dell'offerta economica dell'n-esimo concorrente

P_n = offerta dell'n-esimo concorrente

P_{max} = massima offerta ricevuta

B TIPOLOGIA DEL SOGGETTO PROPONENTE

max 20 punti da attribuirsi come segue:

- Il possesso dei requisiti di cui sotto dovrà essere attestato mediante autodichiarazione sull'

ALLEGATO 3 – DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

20 punti - imprenditori nel ramo turistico ricettivo, ovvero che esercitano attività economiche organizzate per la produzione, commercializzazione, intermediazione e gestione di prodotti, servizi,

infrastrutture ed esercizi concorrenti alla formazione dell'offerta turistica, singoli o associati anche a titolo provvisorio con età < 40 anni alla data della scadenza del presente avviso. In caso di associazione, tutti gli imprenditori devono avere età < 40 anni alla data della scadenza del presente avviso

15 punti - imprenditori nel ramo turistico ricettivo, ovvero che esercitano attività economiche organizzate per la produzione, commercializzazione, intermediazione e gestione di prodotti, servizi, infrastrutture ed esercizi concorrenti alla formazione dell'offerta turistica singoli o associati anche a titolo provvisorio, con età > 40 anni alla data della scadenza del presente avviso

Nel caso in cui il richiedente sia una società, il possesso del requisito relativo all'età è dimostrato nel modo seguente:

- 1. nelle società semplici: almeno la metà dei soci non ha ancora compiuto quaranta anni di età;*
- 2. nelle società in nome collettivo o in accomandita semplice: almeno la metà dell'intero capitale è detenuto da soci persone fisiche che non hanno ancora compiuto quaranta anni di età e almeno la metà dei soci amministratori non hanno ancora compiuto quaranta anni di età;*
- 3. nelle società cooperative: almeno la metà dei soci persone fisiche e del consiglio di amministrazione non ha ancora compiuto quaranta anni di età;*
- 4. nelle società di capitali: almeno la metà dell'intero capitale è detenuto da soci persone fisiche che non hanno ancora compiuto quaranta anni di età e almeno la metà del consiglio di amministrazione è composto da amministratori che non hanno ancora compiuto quaranta anni di età.*

C VALUTAZIONE DEL PROGETTO

I punteggi delle singole categorie sono cumulabili, fino ad un massimo di 55 punti, da attribuirsi come segue:

35 punti - tipologia di attività (i punti delle tipologie di attività sono cumulabili)

- . attività di promozione della conoscenza ecologica del territorio (6 punti)
- . attività turistico ricettiva (25 punti)
- . attività ricreativa, culturale, naturalistica (4 punti)

6 punti - occupazione lavorativa:

per ogni unità lavorativa, tre punti, fino ad un massimo di 6 punti dove per attività lavorativa si intende: un occupato a tempo pieno per almeno 3 mesi

2 punti - valorizzazione dell'immobile, miglioramenti e investimenti che aumentino il valore patrimoniale dei beni, si specifica che gli interventi di valorizzazione dell'immobile, oltre ad essere soggetti a valutazione e conseguente attribuzione di punteggio in fase di espletamento della gara, potranno essere scomputati dal canone di concessione nella misura massima dell'80% dal canone da corrispondere annualmente con le modalità specificate nel disciplinare di concessione allegato al presente avviso

12 punti - congruità complessiva del progetto valutata dalla commissione giudicatrice sulla base del dettaglio progettuale e del cronoprogramma in riferimento anche alle potenzialità di utilizzo dei beni concessi in uso.

AGGIUDICAZIONE

Risulterà aggiudicatario 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 l'affidamento verrà effettuato a favore del concorrente che avrà offerto il rialzo economico maggiore rispetto alla base d'asta.

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 alla base di gara.

L'aggiudicazione sarà operante solo dopo l'approvazione, mediante proprio atto, da parte del responsabile del Servizio n. 5 Gestione deleghe regionali.

L'aggiudicazione potrà avvenire anche in presenza di una sola offerta, purchè sia conforme al minimo dei requisiti richiesti. La decisione dell'Ente concedente è insindacabile. La concessione sarà regolata dalle condizioni riportate nello schema di disciplinare che si allega.

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 sanabile 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.

ADEMPIMENTI DEL SOGGETTO AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario dovrà effettuare, prima della stipula del disciplinare di concessione, i seguenti adempimenti connessi e conseguenti all'affidamento:

- costituzione di un deposito cauzionale infruttifero di importo pari a dodici dodicesimi del canone annuale o in alternativa garanzia fidejussoria bancaria o di primaria compagnia di assicurazione di pari importo e di durata pari a sei mesi oltre alla data di scadenza della concessione in favore dell'Unione dei Comuni a garanzia del pagamento del canone e dei danni dovuti a cattiva conduzione dei beni da parte dello stesso concessionario;
- costituzione di una polizza assicurativa a copertura dei rischi di responsabilità civile verso terzi derivanti dalla conduzione degli immobili per un massimale minimo di € 1.000.000,00
- costituzione di una polizza assicurativa sul fabbricato a garanzia dei rischi derivanti da incendio, scoppio e fulmine ed eventi atmosferici per il valore dei beni stabilito in € 500.000,00 (cinquecentomila/00) di durata pari alla durata della concessione
- presentazione di tutta la documentazione richiesta e/o comprovante il possesso dei requisiti di cui alla dichiarazione;

- pagamento dell'importo del canone annuo del primo anno.

Ove il richiedente non ottemperi a quanto richiesto entro i termini stabiliti, l'Ente concedente annullerà con atto motivato l'aggiudicazione.

Al momento della stipula del contratto di concessione l'aggiudicatario dovrà presentarsi munito di marche da bollo nelle quantità che verranno comunicate dall'Ente concedente

DISPOSIZIONI FINALI

La concessione da affidare è regolamentata dal presente avviso e dal disciplinare di concessione allegato al presente avviso. Per quanto non indicato nel presente avviso valgono le disposizioni riportate nel Regolamento Regionale approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale 23 novembre 2005, n. 61/R e ss.mm.ii.

CLAUSOLA COMPROMISSORIA

Eventuali contestazioni o controversie che dovessero sorgere durante la gara sono risolte con decisione del Presidente della Commissione. Per tutte le controversie che dovessero insorgere tra le parti è, comunque, competente il Foro di Arezzo.

Il responsabile del procedimento è la sig.ra Bianchi Fiorenza tel. Ufficio 0575-507219

Tutela dei dati personali (Regolamento UE 679/2016): I dati personali forniti dai concorrenti, obbligatori, e quelli eventualmente raccolti presso altri titolari per le finalità connesse allo svolgimento del presente avviso e per la eventuale successiva stipula e gestione della concessione, saranno trattati conformemente alle disposizioni del Reg UE 679/2016 da dipendenti dell'Unione, debitamente istruiti sui trattamenti da eseguire, esclusivamente per le finalità stabilite dalla legge e dai regolamenti che disciplinano il procedimento di cui all'intestazione e potranno essere trasferiti alle competenti autorità di controllo. E' escluso qualsiasi trattamento per finalità commerciali o la cessione a terzi che non siano pubbliche autorità.

PUBBLICITÀ: Il presente bando di gara sarà pubblicato nei modi e forme di legge all'Albo Pretorio dell'Ente, nonché pubblicato sul sito web della Banca della Terra.

Per informazioni e copia del presente avviso rivolgersi all'Unione dei Comuni Montani del Casentino Gestione deleghe regionali, Sede distaccata Loc. Pianacci, 25/c 52011 Bibbiena (AR) Bianchi Fiorenza tel. 0575-507219.

Bibbiena, 30/09/2020

La Responsabile del Servizio n. 5 Gestione
deleghe regionali

dott.ssa Beatrice Brezzi



