

COMUNE DI AREZZO

AVVISO PUBBLICO

per l'affidamento in regime di concessione del fabbricato “*Casa Marini*” e di terreni facenti parte del patrimonio agricolo forestale regionale “*Alpe di Poti*”



Il Direttore del servizio Progetto Infrastrutture strategiche e Manutenzione del Comune di Arezzo,

PREMESSO

- che il Comune di Arezzo con sede in P.za della Libertà 1- Arezzo gestisce, ai sensi della Legge Regionale 21/03/2000, n. 39 il Patrimonio Regionale Agricolo Forestale di proprietà della Regione Toscana;
- che la presente procedura viene regolata dalla summenzionata L.R. Toscana 39/2000 e sue modifiche, dalla L.R. Toscana 27/12/2004 n. 77 e sue modifiche e dal relativo regolamento regionale di attuazione 23.11.2005, n.61/R;

RENDE NOTO

che, in esecuzione del Provvedimento Dirigenziale n. 3187 del 24/11/2022, il Comune di Arezzo intende procedere all'affidamento in concessione a favore di terzi di una porzione di fabbricato denominato “*Casa Marini*” e di terreno a seminativo e a bosco ubicati nel Comune di Arezzo, tutti beni facenti parte del Patrimonio Agricolo Forestale Regionale “*Alpe di Poti*”.

I suddetti beni consistono nello specifico in:

- **porzione di edificio** denominato “*Casa Marini*”, ubicato nel Comune di Arezzo, località Palazzo del Pero, 118, identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Arezzo, sez. C Valcerfone, foglio n. 36, part. 199, sub 1 parte, Ctg. A/3, classe 2, per una superficie complessiva di mq 86,63 posta al piano rialzato, costituita da n. 1 cucina, n. 2 camere, n. 1 bagno, disimpegno e terrazza, oltre a 3 locali posti nel piano seminterrato costituiti da n. 3 cantine e n. 2 ripostigli, ulteriore locale destinato a cantina ubicato su porzione di corpo di fabbrica indipendente. Tali beni vengono raffigurati nella planimetria allegata (all. E);
- **una superficie** identificata al Catasto terreni alla Sez. A – foglio 156 partt. 7, 6, 5, 8, 9, 10, 40 occupate da bosco, e alla Sez. A – foglio 156, part. 12 occupata da seminativo, così come rappresentato nella planimetria di cui all'allegato F.

Si specifica che:

- i beni, sopra sommariamente descritti, costituiscono la base patrimoniale oggetto di concessione, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano;
- i beni oggetto della presente gara vengono dati in concessione per finalità di guardiania del cantiere forestale di Palazzo del Pero, che persegue attività nel campo della tutela e promozione ambientale nonché di difesa dei boschi dagli incendi, nel rispetto delle finalità indicate all'articolo 27 della L.R. 39/2000, con particolare riferimento alle lettere b), c);
- il concessionario sarà obbligato a domiciliare stabilmente nel fabbricato oggetto della presente concessione, ai fini della guardiania dell'adiacente cantiere forestale del Comune di Arezzo, complesso Alpe di Poti, ad effettuare sul citato cantiere periodici controlli, al di fuori dell'orario di lavoro degli operai forestali, segnalando tempestivamente accessi non autorizzati o anomalie riscontrate, ad allertare i responsabili comunali nel caso di attivazione della sirena dell'allarme antifurto, ad accettare l'eventuale apposizione all'interno del fabbricato di eventuali monitor di finalizzati alla video sorveglianza; tale servizio di guardiania dovrà essere effettuato continuamente per tutta la durata della concessione. Eventuali interruzioni protratte oltre 5 giorni naturali e consecutivi dovranno essere preventivamente notificate all'Ufficio comunale preposto tramite e-mail.
- le condizioni generali di gestione dei beni di cui trattasi sono regolate per mezzo di apposito disciplinare di concessione, di seguito indicato con il termine "disciplinare", da sottoscrivere con l'affidatario, il cui schema si riporta in allegato al presente bando per costituirne parte integrante e sostanziale (allegato C);
- l'affidamento avverrà per mezzo di concessione onerosa con rapporto d'uso per un periodo di **anni 6 (sei)**;
- Il **canone base annuale** oggetto di offerta di rialzo è pari ad **€ 5.000,00**;
- i soggetti interessati devono presentare offerta del canone annuale di concessione che deve essere al rialzo rispetto al canone base. Non sono dunque ammesse offerte uguali o inferiori
- l'aggiudicatario della concessione è tenuto a realizzare, entro 180 giorni dalla data di sottoscrizione della concessione un nuovo scarico delle acque reflue dell'intero edificio, conforme alle norme e ai regolamenti vigenti in materia. In merito dovrà tenere conto che il luogo è privo di rete fognaria pubblica, essendo questa distante oltre 4 km dall'unità abitativa oggetto di concessione;
- la spesa sostenuta dal concessionario per la realizzazione dei lavori di cui sopra sarà detratta dal canone di concessione nei modi e nei tempi indicati nel disciplinare;
- i soggetti interessati devono eseguire obbligatoriamente un sopralluogo preliminare dei beni oggetto di concessione, sottoscrivendo l'apposito verbale di presa visione (allegato D), da inserire nella busta A.

SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE:

Sono ammessi a partecipare alla gara persone fisiche o giuridiche.

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;

Il concorrente può comprovare l'inesistenza della situazione di cui sopra mediante dichiarazione sostitutiva, compilata sull'allegato A "*Istanza di ammissione*", resa dal singolo soggetto, dal titolare (nel caso di impresa individuale), dal legale rappresentante (nel caso di persona giuridica, 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.

PARTECIPAZIONE ALLA GARA

Gli interessati a concorrere all'assegnazione in concessione dei beni sopra sommariamente descritti dovranno inviare domanda di partecipazione entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 20 dicembre 2022 pena l'esclusione dalla gara, al seguente indirizzo: *Ufficio Archivio e Protocollo del Comune di Arezzo Piazza Amintore Fanfani – 52100 Arezzo*.

Il plico può 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. Ai fini della accoglibilità della richiesta farà comunque unicamente fede la data di ricezione al Protocollo del Comune di Arezzo.

L'invio del plico avviene ad esclusivo rischio del mittente e non è tenuto conto alcuno di plichi pervenuti dopo la scadenza anche se sostitutivi o integrativi di offerte già pervenute. L'aggiudicazione può avvenire anche in presenza di una sola offerta valida.

PLICO

Il plico o busta, contenente la richiesta deve, **a pena di esclusione dalla gara**, essere sigillato e indicare all'esterno, oltre al nome e all'indirizzo del richiedente, la dicitura *“NON APRIRE - Contiene richiesta di partecipazione all'avviso pubblico per l'affidamento in regime di concessione onerosa del fabbricato “Casa Marini” in Comune di Arezzo”*.

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

A) busta chiusa e controfirmata sui lembi recante all'esterno, oltre al nome e all'indirizzo del richiedente la dicitura *“BUSTA A: domanda di partecipazione e documentazione amministrativa”* contenente:

1. Domanda di partecipazione al bando, redatta in lingua italiana utilizzando il modello che costituisce l'allegato modulo “Allegato A – *“Istanza di ammissione”*”, contenente le generalità complete del richiedente, la richiesta di ammissione a partecipare, le dichiarazioni relative ai requisiti di partecipazione, le dichiarazioni di impegno al rispetto di quanto previsto e stabilito nel presente bando e nel disciplinare. Nella domanda è dichiarato il possesso dei requisiti di cui al punto 2) del paragrafo “Valutazione”;
2. Copia fotostatica di documento di identità valido del richiedente;
3. Attestazione di presa visione dei beni oggetto della concessione di cui all'allegato D, debitamente compilata e sottoscritta.

L'omissione della firma del documento di cui al punto 1 e il mancato inserimento del documento di cui al punto 2 saranno causa di esclusione. Per effettuare il sopralluogo di presa visione di cui al precedente punto contattare il seguente personale: Dott. Alfredo Strazzullo cell. 348 9110236 o altra persona delegata, con un preavviso di almeno 3 giorni.

B) busta chiusa sigillata e controfirmata sui lembi recante all'esterno, oltre al nome e all'indirizzo del richiedente la dicitura *“BUSTA B: “Offerta economica”* e contenente:

1. l'offerta su carta libera redatta sul modello che costituisce l'allegato “Allegato B – *Offerta economica”* in cifre e lettere in lingua italiana, pari o maggiore alla base d'asta specificata nel presente avviso. Qualora ci sia discordanza fra 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.

Saranno considerate nulle le offerte condizionate, le offerte che giungessero in ritardo, recapitate in forma diversa da quella prescritta per qualsiasi causa e/o mancanti dei documenti richiesti.

L'offerta è valida e vincolante per 180 giorni naturali e consecutivi dal termine ultimo per il ricevimento delle offerte. I concorrenti avranno la facoltà di svincolarsi dalla propria offerta qualora decorsi 180 giorni dalla data di scadenza di presentazione delle istanze l'aggiudicazione non abbia luogo.

MODALITÀ 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 dal Direttore del

Progetto Infrastrutture strategiche e Manutenzione, coadiuvato da due dipendenti del medesimo ufficio.

L'apertura dei plichi avverrà il giorno 21 dicembre 2022

La gara si svolgerà con le seguenti modalità:

In seduta pubblica si procederà in ordine cronologico:

- a verificare l'integrità dei plichi pervenuti e l'ammissibilità degli stessi in base al rispetto dei termini temporali stabiliti nel presente avviso;
- ad aprire le buste A) "Documentazione amministrativa" verificando la completezza e la regolarità della documentazione prodotta in rapporto a quanto richiesto al paragrafo "PLICO" del presente avviso;
- ad attribuire i punteggi sulla base dei criteri esposti al punto "a" del paragrafo "Valutazione";
- ad aprire la busta B) "Offerta economica" e ad assegnare i punti secondo quanto indicato al punto "b" del paragrafo "Valutazione".

Nelle sedute pubbliche è ammessa la presenza dei richiedenti o loro delegati in forma scritta; in caso di persone giuridiche tramite legale rappresentante o suo delegato in forma scritta che verrà identificato dalla Commissione prima dell'inizio della seduta.

VALUTAZIONE

L'affidamento avverrà valutando l'offerta economica e l'età del partecipante con attribuzione di un punteggio complessivo massimo pari a **100 punti**, così attribuiti:

a – Età - 10 punti per soggetti proponenti che non hanno compiuto quaranta anni di età alla data della domanda di assegnazione. Zero punti per soggetti con età uguale o maggiore di anni quaranta. Nel caso in cui il richiedente sia una società, il possesso delle priorità relative 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.

b - Offerta economica - fino a 90 punti

In ordine all'offerta economica di concessione su base annua, il valore minimo oltre il quale sono ammissibili le offerte è pari a € 5.000,00 (cinquemila/00).

I punteggi per l'offerta economica verranno assegnati in misura proporzionale relativamente all'offerta più alta sulla base della seguente formula:

$$V_n = (P_n/P_{max}) \times 90$$

Dove:

V_n = punteggio assegnato all'n-esimo concorrente;

P_n = offerta del concorrente n-esimo

P_{max} = offerta massima;

In caso di risultato decimale, si procederà all'arrotondamento alla seconda cifra decimale per difetto.

AGGIUDICAZIONE

Risulta aggiudicatario il proponente che consegue il punteggio complessivo maggiore ottenuto dalla somma del punteggio riferito al requisito età e di quello riferito all'offerta economica; in caso di parità l'aggiudicazione è effettuata a favore del concorrente che ha offerto l'aumento maggiore rispetto al canone base di gara. In caso di ulteriore parità i soli soggetti con parità di punteggio

complessivo maggiore verranno invitati a fornire un'ulteriore offerta economica migliorativa; nell'ipotesi di rifiuto di tali soggetti di effettuare offerta migliorativa, o di ulteriore parità, si procederà ad estrazione a sorte. La concessione è regolata dalle condizioni riportate nello schema di disciplinare. L'aggiudicazione può avvenire anche in presenza di una sola offerta. L'aggiudicazione definitiva è subordinata alla verifica delle dichiarazioni presentate ai sensi del D.P.R. 445/2000. In caso di difformità delle stesse rispetto a quanto dichiarato si provvede all'esclusione dalla procedura di selezione del soggetto concorrente e ad una nuova aggiudicazione provvisoria in favore del concorrente che segue in graduatoria. In caso di dichiarazioni non veritiere, oltre alla esclusione del concorrente, lo stesso è passibile delle sanzioni penali di cui all'art. 76 del D.P.R. n. 445 del 28.12.2000. In caso di esito positivo della verifica delle dichiarazioni presentate ai sensi del D.P.R. 445/2000 l'amministrazione del Comune di Arezzo provvede ad adottare l'atto conclusivo del procedimento attraverso la nomina del soggetto aggiudicatario definitivo.

L'efficacia della gara e della conseguente aggiudicazione è subordinata all'esecutività di tutti gli atti preordinati ad essa. Nel caso che, per il mancato verificarsi della condizione di cui sopra, non si potesse dar luogo all'aggiudicazione, nulla sarà dovuto ai partecipanti ed a quella vincitrice.

ADEMPIMENTI DEL SOGGETTO AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario deve effettuare, prima della sottoscrizione del disciplinare, i seguenti adempimenti connessi e conseguenti all'affidamento:

- costituzione di un deposito cauzionale infruttifero a favore del Comune di Arezzo di importo pari a un'annualità del canone a garanzia del pagamento del canone e dei danni dovuti a cattiva conduzione dei beni da parte dello stesso concessionario. Deposito cauzionale o garanzia fidejussoria dovranno essere costituiti secondo le modalità contenute nel disciplinare;
- 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. Se la polizza non avrà durata pari al periodo della concessione, al momento della scadenza della polizza, dovrà essere presentato all'Ente concedente copia della quietanza di pagamento per il periodo successivo, avendo cura da parte del concessionario di garantire sempre la copertura assicurativa.
- costituzione di una polizza assicurativa sui beni oggetto della concessione a garanzia dei rischi derivanti da incendio, scoppio, fulmine, eventi atmosferici e atti vandalici per il valore stabilito in euro € 150.000,00 di durata pari alla concessione come specificato nel disciplinare. Se la polizza non avrà durata pari al periodo della concessione, al momento della scadenza annuale della Polizza, dovrà essere presentato all'Ente concedente copia della quietanza di pagamento per il periodo successivo, avendo cura da parte del concessionario di garantire sempre la copertura assicurativa;
- pagamento dell'importo del canone annuo del primo anno con le modalità stabilite nel disciplinare;
- presentazione di tutta la documentazione richiesta e/o comprovante il possesso dei requisiti di cui alla dichiarazione;
- a presentare il progetto obbligatorio di realizzazione di un nuovo sistema di scarico delle acque reflue ai fini dell'approvazione da parte del Comune di Arezzo;

Il soggetto aggiudicatario definitivo è invitato alla sottoscrizione del disciplinare entro 30 giorni successivi all'adozione dell'atto conclusivo del procedimento. La mancata sottoscrizione del disciplinare entro il termine sopra riportato, comporta il decadimento dell'aggiudicazione. In tal caso il Comune di Arezzo potrà stipulare il disciplinare con il soggetto che segue in graduatoria. Al momento della sottoscrizione del disciplinare di concessione l'aggiudicatario deve presentarsi munito di marche da bollo nelle quantità comunicate dal Comune di Arezzo e della ricevuta del versamento delle spese per la registrazione del disciplinare.

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.

DISPOSIZIONI FINALI

La concessione da affidare è regolata 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.

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'Ente concedente, 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. È escluso qualsiasi trattamento per finalità commerciali o la cessione a terzi che non siano pubbliche autorità.

Responsabile del procedimento: Il Responsabile del Procedimento è il Direttore del Progetto Infrastrutture strategiche e Manutenzione del Comune di Arezzo, Ing. Serena Chieli.

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 ogni eventuale chiarimento o ulteriore informazione nonché per prenotare sopralluoghi con i tecnici dell'Ente sui lotti in offerta, rivolgersi al Progetto Infrastrutture strategiche e Manutenzione, al seguente numero: Dott. Alfredo Strazzullo tel. 0575.377 715, mob. 3489110236, Ing. Serena Chieli tel. 0575.377.346.

Arezzo, 21 novembre 2022

IL DIRETTORE
Ing. Serena Chieli