

Prot. 44642 del 20 Settembre 2017

PROCEDURA APERTA PER LA CONCESSIONE IN AFFITTO E LA VALORIZZAZIONE DI TERRENI AGRICOLI E IMMOBILI RURALI APPARTENENTI ALLA TENUTA AGRARIA DENOMINATA “ROCCA MONTEVARMINE”– SITA A CARASSAI - DI PROPRIETA’ DEL COMUNE DI FERMO.

FINALITA' DEL BANDO

Il Comune di Fermo, in esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 23/11/2015 e della determinazione dirigenziale n. 308 – R.G. 1529. – del 7/9/2017 rettificata con determinazione dirigenziale n.323 R.G. 1606 del 20/9/2017 intende promuovere la valorizzazione del complesso rurale denominato Rocca Montevarmine sito nel Comune di Carassai attraverso la concessione in affitto dei terreni agricoli e dei fabbricati rurali ad esso appartenenti. Lo scopo è di creare un modello di sviluppo rurale locale che tuteli e valorizzi i prodotti agricoli del territorio, ne preveda la loro trasformazione e che riconverta i terreni dall'agricoltura convenzionale a quella biologica, effettuando prestazioni e servizi di agricoltura sociale. A riguardo si precisa che in base all'art. 1 della legge 141/2015 per agricoltura sociale si intendono: “le attività esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del codice civile, in forma singola o associata, e dalle cooperative sociali di cui alla legge 8 novembre 1991, n. 381, nei limiti fissati dal comma 4, dirette a realizzare:

- a) l'inserimento socio-lavorativo di lavoratori con disabilità e di lavoratori svantaggiati, definiti ai sensi dell'art. 2, numeri 3) e 4), del regolamento (UE) n. 651/2014 della Commissione, del 17 giugno 2014, di persone svantaggiate di cui all'art. 4 della legge 8 novembre 1991, n. 381 e successive modificazioni, e di minori in età lavorativa inseriti in progetti di riabilitazione e sostegno sociale;
- b) prestazioni e attività sociali e di servizio per le comunità locali mediante l'utilizzazione delle risorse materiali e immateriali dell'agricoltura per promuovere, accompagnare e realizzare azioni volte allo sviluppo di abilità e capacità, di inclusione sociale e lavorativa, di ricreazione e di servizi utili per la vita quotidiana;
- c) prestazioni e servizi che affiancano e supportano le terapie mediche, psicologiche e riabilitative finalizzate a migliorare le condizioni di salute e le funzioni sociali, emotive e cognitive dei soggetti interessati anche attraverso l'ausilio di animali allevati e la coltivazione di piante;
- d) progetti finalizzati all'educazione ambientale e alimentare, alla salvaguardia della biodiversità nonché alla diffusione della conoscenza del territorio attraverso l'organizzazione di fattorie sociali e

didattiche riconosciute a livello regionale, quali iniziative di accoglienza e di soggiorno di bambini in età prescolare e di persone in difficoltà sociale, fisica e psichica”.

2) OGGETTO DEL BANDO

Oggetto del presente bando è la concessione in affitto e la valorizzazione di terreni agricoli e fabbricati rurali di proprietà del Comune di Fermo facenti parte del complesso rurale denominato ROCCA MONTEVARMINE, situato nel Comune di Carassai.

Gli immobili sono distinti nel Catasto Terreni e fabbricati del Comune di Carassai come indicato nell'allegato 1, mentre, l'intera estensione del fondo è indicata nell'ortofoto di cui all'allegato n.2 per una superficie complessiva di circa Ha 570 e n. 37 fabbricati rurali, la cui ubicazione è individuata nell'allegato n.2. Si fa presente, inoltre, che nella zona denominata Sant'Angelo in piano è presente una ex chiesa non oggetto del presente bando e un edificio (ex stalla) di circa 1000 mq. Il piano regolatore del Comune di Carassai, non prevede per quella zona la possibilità di alcun tipo di allevamento. Data l'estensione del fondo e il numero elevato di fabbricati per verificarne lo stato, la presenza di servitù e quant'altro, i partecipanti dovranno prenderne visione mediante accordi con l'Ufficio Patrimonio. Al termine dell'ispezione verrà rilasciato verbale congiuntamente firmato che dovrà essere allegato alla domanda di partecipazione pena l'esclusione. Attualmente il fondo è affittato con scadenza contrattuale 10/11/2017.

Nel fondo è presente una rocca medievale (Rocca Montevermine) ed un limitrofo edificio denominato ex ristorante della rocca, tali immobili, data la loro particolarità, non sono stati inseriti nell'allegato 1. E' facoltà dei partecipanti inserire nel progetto di riqualificazione del fondo anche i 2 immobili o anche uno soltanto. In questo caso l'immobile o i due immobili inseriti dovranno obbligatoriamente essere oggetto di ristrutturazione. La base d'asta rimane invariata. Si precisa che per la Rocca medievale è stata avviata una pratica per il riconoscimento dei danni dovuti al terremoto. Ad oggi la Rocca risulta in gran parte inagibile.

Il fondo è dato in affitto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Al fine di facilitare il recupero e l'utilizzazione degli edifici rurali verranno autorizzati interventi di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione tenendo conto degli investimenti contenuti nel progetto presentato. Verranno altresì valutati, dietro specifica richiesta, interventi per costruzione di nuovi accessori.

3) DURATA DEL CONTRATTO

La locazione avrà durata di anni 15 (quindici) con decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto, rinnovabile per uguale periodo qualora vengano rispettate tutte le clausole contrattuali

se nel progetto iniziale presentato sono previsti interventi di ristrutturazione di fabbricati per un importo non inferiore a 150.000€. La ristrutturazione dei fabbricati deve essere effettuata preferibilmente nei primi 5 anni, ma non oltre il sesto anno di contratto o secondo il cronoprogramma presentato per l'accesso al PSR in caso di richiesta di finanziamento. Al termine del contratto, si procederà alla redazione di apposito verbale ricognitivo dello stato del fondo e dell'attuazione del progetto e, in caso di positivo riscontro, al rinnovo contrattuale. In caso del mancato rispetto di clausole contrattuali, per cui non è prevista espressamente la risoluzione, l'Amministrazione si riserva la facoltà del rinnovo del contratto previo accordo tra le parti

Alla scadenza del contratto rinnovato o nel caso di mancato rinnovo gli immobili dovranno essere riconsegnati al Comune di Fermo liberi e sgomberi da persone, cose senza che all'affittuario sia dovuto alcun compenso o indennizzo di nessun genere e a qualsiasi titolo.

Qualora siano state effettuate migliorie o manutenzioni straordinarie, regolarmente autorizzate da parte del Comune di Fermo, vi è la rinuncia da parte del conduttore a qualsiasi rimborso non contemplato in codesto bando e non potranno essere richiesti indennizzi alla scadenza del contratto, né altro a pretendere dalla proprietà, sia in termini di costo delle opere eseguite, sia di incremento di valore attribuito al fondo. Al termine del contratto il valore dei lavori o opere realizzate che dovessero permanere sarà acquisito gratuitamente al patrimonio del Comune di Fermo.

La stipula del contratto dovrà avvenire entro 30 gg dalla ricezione, da parte dell'aggiudicatario, dell'avvenuto atto di aggiudicazione definitiva.

4) IMPORTO DEL CANONE

Il **canone annuo** di affitto dei terreni e dei fabbricati rurali è pari ad Euro 97.000,00 annuali. Nella valutazione si è tenuto conto dell'esistenza di zone boschive, terreni non coltivabili e presenza di essenze arboree non produttive per una superficie orientativamente stimata in circa 100 Ha. Ne deriva che il canone complessivo (per 15 anni) a **base d'asta è pari ad Euro 1.455.000,00** I partecipanti devono formulare un'offerta **superiore** alla base d'asta e per la medesima durata temporale. I rialzi devono essere multipli dell'1% della base d'asta.

In considerazione del fatto che, durante il periodo di riconversione dalla coltivazione tradizionale a quella biologica vi è una ridotta produttività, al canone non sarà applicata la rivalutazione annuale ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) per le prime cinque rate a prescindere dalla scelta del tipo di pagamento del canone .

Il canone annuale da corrispondere può essere fisso o modulare a scelta del contraente ed in funzione della tempistica della riconversione ed è soggetto a rivalutazione annuale ISTAT

dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) a partire dalla sesta rata compresa

Il canone annuale viene calcolato come segue sia per una riconversione al biologico in una unica fase che in più fasi.

1. Nel caso di scelta del canone annuale fisso, questo sarà calcolato dividendo l'importo offerto per la durata del contratto (15 anni)
2. Nel caso di canone annuale modulare sarà calcolato nel seguente modo:
 - Per i primi 5 anni (cinque rate) = $(\text{importo offerto}/15) * 70\%$
 - Dalla sesta rata compresa = $(\text{importo offerto} - \text{canoni pagati})/10$
3. Le prime 5 (cinque) rate non sono soggette a rivalutazione ISTAT

Il canone annuale da corrispondere calcolato come sopra potrà essere ulteriormente ridotto fino ad un massimo del 50% scomputando il 50% dei costi dei lavori di ristrutturazione degli immobili.

I finanziamenti a fondo perduto ricevuti per la ristrutturazione dei fabbricati non saranno oggetto di scomputo. Le ristrutturazioni dovranno essere preventivamente autorizzate dal Comune di Fermo sia nell'aspetto economico che tecnico e saranno riconosciute e quindi scomputabili dietro presentazione di fattura quietanzata.

Al termine della ristrutturazione il canone non sarà adeguato.

Il pagamento del canone annuo dovrà essere corrisposto in rate annuali posticipate con scadenza 11 novembre di ogni anno.

I partecipanti al bando dovranno indicare nell'apposito modulo allegato (allegato B) l'offerta economica complessiva per la durata del contratto (anni 15) e indicando il tipo di canone (fisso o modulare). In caso di rinnovo di ulteriori 15 anni il canone annuale sarà fisso e calcolato come segue:

$(\text{offerta economica iniziale} + \text{rivalutazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) degli ultimi 10 anni}) / 15$

Il canone così calcolato sarà soggetto alla rivalutazione ISTAT per tutta la durata del rinnovo.

5) CONDIZIONI ESSENZIALI DEL CONTRATTO

5.1. Versamento di Cauzione

All'atto della stipula del contratto, l'assegnatario è tenuto a versare una cauzione pari al 10% (dieci per cento) dell'importo complessivo offerto per i 15 anni a garanzia dell'esatto adempimento degli oneri ed obblighi contrattuali non imputabile in conto pigione.

La cauzione può essere prodotta mediante:

- A. quietanza del versamento in contanti;

B. fideiussione bancaria, polizza assicurativa, polizza rilasciata da un intermediario iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del decreto legislativo 1/9/1993 n. 385.

Si richiede poi che la garanzia:

- debba avere i contenuti prescritti dall'art. 93 del DLGS n.50/2016;
- indichi un periodo di validità fino al termine del pagamento dell'ultima rata;
- risulti operativa entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante;
- preveda espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- preveda espressamente la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del DLGS n.50/2016 civile.

5.2. Pagamento del canone

Il ritardato pagamento del canone di cui al precedente articolo 4, comporterà l'applicazione degli interessi legali per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini pattuiti. Il mancato pagamento della rata annuale entro quattro mesi dalla scadenza, comporterà la risoluzione contrattuale con diritto, da parte del Comune di Fermo, all'incasso della cauzione. Al termine naturale del rapporto e senza contestazioni da parte del Comune di Fermo all'affittuario non spetterà alcuna forma di indennizzo salvo lo svincolo della cauzione.

5.3. Risoluzione anticipata del contratto

La mancata osservanza delle regole contrattuali da parte dell'affittuario comporta la automatica risoluzione anticipata del contratto nei modi e nei tempi previsti dalla legge. Il Comune di Fermo si riserva il diritto di incassare la cauzione data a garanzia nonché intraprendere azioni per maggior danno.

5.4. Altri obblighi del conduttore

Il conduttore si impegna ed obbliga:

- a) **A convertire tutto il fondo in agricoltura biologica entro i primi 10 (dieci) anni di contratto** eseguendo coltivazioni e cure colturali che preservino da inquinamenti l'ambiente, il suolo ed il sottosuolo e quindi in perfetta aderenza con le disposizioni di legge in merito, sollevando la parte concedente da ogni responsabilità al riguardo ed assumendo in proprio ogni obbligazione di natura civile e penale che dovesse avverarsi nel

fondo nel corso dell'affittanza verificandosi danni a persone, cose e terzi, per siffatti motivi e per l'uso del terreno, degli impianti e dei mezzi;

- b) a tenere l'immobile secondo le norme del buon padre di famiglia e a non tagliare le piante di alcun genere senza il consenso scritto del concedente, essendo consentite solo le normali operazioni di cesa a suo favore.
- c) a custodire gli immobili riportati nel contratto di affitto assumendo la responsabilità per se e verso terzi di eventuali danni causati dagli stessi.
- d) a non effettuare opere di miglioramento fondiario senza il consenso scritto del concedente; eventuali adeguamenti fondiari, non potranno costituire ragione di risarcimento per miglioramento fondiario o motivo di indennizzo per aumentato valore dei fondi.
- e) a non subaffittare in tutto o in parte i terreni assegnatigli né a cedere a terzi il contratto di affitto, pena l'immediata risoluzione del contratto;
- f) a sorvegliare le confinazioni ed impedire eventuali passaggi o quanto altro possa dare origine a servitù ad usurpazione da parte di terzi; nel caso si prospettasse tale eventualità il conduttore dovrà darne tempestiva comunicazione al Comune di Fermo;
- g) a farsi carico di tutti gli oneri assicurativi e previdenziali, le assicurazioni per danno a terzi e cose, i canoni di irrigazione, le utenze, le tasse ed imposte sul reddito agrario con quant'altro previsto per legge e per consuetudine locale, come l'ordinaria manutenzione ed ogni altra spesa di conduzione agraria;
- h) a rendere operative almeno due attività sociali nei primi cinque anni di attività;

Sarà facoltà dell'ente proprietario effettuare presso i fondi concessi in affitto con il presente bando gli accertamenti di qualsiasi genere e in qualsiasi momento anche senza preavviso al conduttore, purché non si arrechi danno alle attività dello stesso.

6) SOGGETTI LEGITTIMATI A PARTECIPARE AL BANDO

Le domande di partecipazione possono essere presentate da imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del codice civile, in forma singola o associata, dalle cooperative sociali di cui alla legge 8 novembre 1991, n. 381, dalle cooperative agricole e di comunità, imprese agricole sociali, reti d'impresa di agricoltori e da società agricole, società agroalimentari che prevedano attività agricole, per tutti vale la clausola che non si trovino nell'impossibilità di contrattare con la P.A. aventi i requisiti d'ordine generale stabiliti dall'art.80 del Dlgs 50/2016.

Tali requisiti dovranno essere dichiarati dal concorrente nella domanda di partecipazione predisposta dall'Ente (allegato "A").

7) SOGGETTI ESCLUSI

Non possono partecipare alla procedura di gara:

- a) coloro che risultano essere morosi nel pagamento di canoni di affitto o locazione nei confronti del Comune di Fermo;
- b) coloro che hanno liti in corso o abbiano contenziosi giudiziari contro la P.A. e siano tuttora debitori per tali titoli;
- c) le aziende i cui titolari si siano resi responsabili di condotte illecite

8 – PROGETTO

Gli interessati, unitamente alla domanda di partecipazione, dovranno presentare un apposito progetto di gestione del fondo che illustri con chiarezza le tipologie di attività e gli interventi che si intendono realizzare durante il periodo di conduzione del fondo. In particolare si chiede di redigere il progetto suddividendolo in 2 parti distinte che saranno inserite in n.2 buste distinte come riportato al punto 10:

1. Descrizione generale del progetto

Si deve illustrare il progetto indicando i soggetti coinvolti, gli obiettivi, l'organizzazione, le sinergie e le azioni che si intendono intraprendere per raggiungere le **finalità del presente bando**. Inoltre dovranno essere dettagliati gli aspetti utili alla definizione della valutazione qualitativa del progetto secondo la tabella riportata al punto 11 con particolare riferimento a

- le azioni da porre in essere per garantire il rispetto della normativa vigente e assicurare la sostenibilità ambientale delle produzioni nel contesto assegnato con un graduale passaggio di conversione ad una agricoltura biologica entro i primi 10 anni.
- valutazione di massima degli impatti, in termini di reddito e di occupazione che possono derivare dall'attuazione delle strategie previste nel progetto.
- prevedere lo sviluppo di una filiera produttiva che può essere sia autogestita o con l'intervento di imprenditori esterni al soggetto partecipante ma già operanti nel settore agroalimentare (mulini, pastifici, forni ecc.) Tali imprenditori dovranno sottoscrivere un lettera di intenti, da allegare all'offerta, previa nullità della loro partecipazione, in cui dichiarano il proprio impegno nell'attuazione del progetto di costituzione della filiera.
- indicazione degli obiettivi ed un programma di interventi di valorizzazione e messa a sistema del patrimonio coerenti con l'attività economica locale e volta allo sviluppo

di produzioni biologiche , produzioni agroalimentari, prodotti agricoli D.O.P. , D.O.C. , IGP , QM o con altre certificazioni volontarie

- Messa a regime di almeno n.2 attività di agricoltura sociale, come individuati dalla legge regionale 21/2011, entro i primi cinque anni di gestione.

L'elaborato dovrà essere privo di qualsivoglia indicazione diretta o indiretta di carattere economico e indicazioni di carattere numerico che possano essere utili al calcolo del punteggio dei parametri quantitativi riportati nella tabella di cui al punto 11.b ad eccezione al riferimento del numero di iniziative di carattere sociale.

Es: può essere indicata la presenza di giovani senza indicarne il numero

La coltivazione di varietà a erosione genetica senza indicare la % SAU

Creazione di punti vendita senza indicare il numero

Ecc

I dati economici e le indicazioni numeriche devono essere specificate nel successivo punto 8.2

2. Descrizione tecnico – economica del progetto

In questo elaborato devono essere definiti tutti gli aspetti tecnici ed economici per il raggiungimento degli obiettivi che il progetto si propone, in particolare deve essere predisposto:

- Il piano aziendale che dimostri la sostenibilità economica, finanziaria e ambientale dell'intervento fondiario in relazione allo sviluppo dell'attività agricola e deve articolarsi su un periodo di 15 anni.
- le condizioni economiche, professionali e di mezzi immediatamente disponibili e di previsione per lo sviluppo del progetto
- studio di fattibilità economico-programmatico pluriennale degli interventi proposti per quanto riguarda:
 - a) programma previsto per la coltivazione e gestione dei terreni (tipi di colture attuate, superfici interessate ecc)
 - b) programma di manutenzione e ristrutturazione degli immobili, con indicazione dei costi e dei tempi di realizzazione tramite apposito cronoprogramma
 - c) Il programma di investimenti deve avere il suo sviluppo nei primi 5 anni, anche nel caso in cui i partecipanti decidano di partecipare al PSR, per le ristrutturazioni di immobili è consentita la proroga di un anno o secondo il crono programma del PSR.

- piano economico-finanziario di copertura degli investimenti e della connessa gestione con indicazione dei parametri di riferimento (tasso inflazione atteso; andamento tassi di interesse per costo fonti di finanziamento); analisi programma investimenti ed interventi manutenzione straordinaria; stima dei ricavi di esercizio; stima dei costi operativi; individuazione della normativa fiscale di riferimento; dinamica capitale circolante netto (CCN);
- presentazione di un diagramma di Gantt delle azioni previste, con una chiara articolazione temporale delle azioni di avvio della gestione e di messa a regime

Il Comune di Fermo si riserva la facoltà di effettuare controlli sulla veridicità delle dichiarazioni (art. 71 D.P.R. 445/2000) presentate dai concorrenti. Qualora dal controllo emerga la non veridicità totale o parziale del contenuto delle dichiarazioni stesse, il dichiarante decade dai benefici conseguenti ad ogni provvedimento eventualmente emanato o emanando.

9 – ULTERIORE DOCUMENTAZIONE

L'interessato potrà allegare al progetto tecnico - economico un curriculum professionale, esteso ai soci o cooperanti nel caso di soggetti giuridici, completo di una descrizione dell'eventuale professionalità maturata nella conduzione di fondi agricoli e dell'eventuale possesso di diplomi o attestati di formazione professionali. Nel caso di soggetti che abbiano optato per il partenariato, il curriculum dovrà contemplare, oltre alle informazioni di cui sopra, analoghe informazioni riguardanti i soggetti presentati come partner. L'interessato potrà produrre in alternativa al curriculum la documentazione che riterrà opportuna per qualificare la capacità professionale propria e della società o i percorsi di apprendimento che intende seguire per acquisirla. Occorre anche specificare, nel caso della presenza di giovani imprenditori, il ruolo ed il numero e quant'altro necessario per l'assegnazione del punteggio relativo.

10 – MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Ai fini della partecipazione al presente bando, a pena di esclusione, i soggetti interessati dovranno far pervenire al Comune di Fermo Ufficio patrimonio Via Mazzini, 4 cap 63900 FERMO entro e non oltre le ore 13 del 23/10/2017 la documentazione di partecipazione contenuta in apposito plico chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura, riportante all'esterno la seguente dicitura: **“PROCEDURA APERTA PER LA CONCESSIONE IN AFFITTO DI TERRENI AGRICOLI E IMMOBILI RURALI APPARTENENTI ALLA TENUTA AGRARIA DENOMINATA “ROCCA MONTEVARMINE”**

Il plico dovrà essere recapitato con una delle seguenti modalità:

- Mediante raccomandata con ricevuta di ritorno
- Mediante corrieri privati o agenzie di recapito
- Consegnato a mano presso l'ufficio protocollo del Comune di Fermo (orario di ufficio: lun. – ven. dalle 9 alle 13, martedì e giovedì oltre all'orario mattutino anche nel pomeriggio dalle 16 alle 18)

La consegna del plico rimane a totale rischio del mittente, restando esclusa ogni responsabilità del Comune di Fermo per mancato o tardivo recapito.

Non saranno prese in considerazione le domande pervenute oltre il termine sopra stabilito anche se spedite entro tale termine. Qualsiasi ulteriore comunicazione da parte del Comune di Fermo avverrà tramite posta certificata il cui indirizzo dovrà essere obbligatoriamente compilato nell'allegato A a pena di esclusione.

Il plico dovrà contenere n. 3 (tre) buste chiuse e firmate sui lembi di chiusura

2. La busta n.1 dovrà riportare all'esterno la dicitura “**DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**” e dovrà contenere:

- la domanda di partecipazione redatta in bollo unicamente sul modulo allegato A scaricabile dal sito www.comune.fermo.it nella sezione “bandi e gare”
- una dichiarazione di impegno, firmata dal legale rappresentante, alla riconversione dei terreni dall'agricoltura convenzionale a quella biologica entro i primi dieci anni di contratto ed alla messa a regime di prestazioni e servizi di agricoltura sociale come meglio individuati dalla Legge 141/2015.
- copia di un documento di identità in corso di validità del legale rappresentante
- Verbale di presa visione del fondo
- documentazione comprovante la cauzione provvisoria pari complessivamente ad **euro 9.700,00** (novemilasettecento/00), prodotta alternativamente attraverso:
 - A. quietanza del versamento in contanti;
 - B. fideiussione bancaria, polizza assicurativa, polizza rilasciata da un intermediario iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del decreto legislativo 1/9/1993 n. 385.

Si richiede poi che la cauzione:

- debba avere i contenuti prescritti dall'art. 93 del DLGS n.50/2016;
- indichi un periodo di validità di almeno 180 giorni dalla data di presentazione delle offerte;

- risulti operativa entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante;
- preveda espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- preveda espressamente la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del DLGS n.50/2016 civile.

La cauzione è restituita ai concorrenti non aggiudicatari dopo l'aggiudicazione definitiva, ed al concorrente aggiudicatario all'atto della stipula del contratto; le polizze per le garanzie e coperture assicurative dovranno essere conformi agli schemi tipo approvati con Decreto del Ministero delle Attività Produttive n. 123 del 12/3/2004.

Nell'ipotesi di partecipazione alla gara di raggruppamenti temporanei di concorrenti, la garanzia fideiussoria deve essere intestata a tutte le imprese partecipanti al raggruppamento.

3. La busta n. 2 dovrà riportare all'esterno la dicitura “**PROGETTO AZIENDALE** “ dovrà contenere:
 - il progetto aziendale di cui al punto 8.1
 - l'elenco degli imprenditori o società esterne al soggetto partecipante ma che concorrono al progetto.
 - Lettera di intenti sottoscritta dagli imprenditori di cui al precedente punto in cui dichiarano il proprio ruolo e il proprio impegno nell'attuazione del progetto. In caso di assenza di tale documento il soggetto non sarà considerato partecipante al progetto.
4. La busta n.3 dovrà riportare all'esterno la dicitura “**PROGETTO TECNICO-ECONOMICO**” e dovrà contenere:
 - l'offerta economica secondo il modello allegato B scaricabile dal sito www.comune.fermo.it nella sezione “bandi e gare”
 - il progetto tecnico – economico di cui al punto 8.2.
 - Ulteriore documentazione di cui al punto 9 (facoltativa)

11. MODALITA' DI SCELTA DEL CONTRAENTE

L'assegnazione sarà effettuata a favore del candidato la cui domanda abbia riportato il punteggio più alto sulla base dei criteri di valutazione dei parametri qualitativi e quantitativi delle tabelle sotto riportate. A parità di punteggio finale la scelta del contraente sarà effettuata secondo le seguenti priorità:

1. cooperative sociali o di comunità
2. maggiore punteggio nel progetto tecnico – economico
3. maggior punteggio nel progetto aziendale

I plichi regolarmente pervenuti entro il termine previsto saranno aperti in seduta pubblica, dalla Commissione di gara appositamente designata, alle ore 10 del giorno 24/10/2017 presso la sede comunale in via Mazzini n. 4 - Fermo (FM).

La Commissione di gara verrà nominata successivamente alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Eventuali modifiche in ordine alla data e all'orario di apertura delle buste saranno comunicate sul sito internet, fino al giorno antecedente la suddetta gara.

Alla seduta ciascun concorrente può assistere per il tramite del proprio rappresentante legale ovvero di persona munita di delega appositamente conferita.

La Commissione procederà in seduta pubblica alla verifica della correttezza della documentazione amministrativa pervenuta di cui alla BUSTA 1).

La Commissione successivamente procederà, in sedute riservate, alla valutazione, sulla base dei requisiti previsti dal presente bando, dei progetti aziendali presentati di cui alla busta 2) ed alla attribuzione dei relativi punteggi. La Commissione potrà invitare i concorrenti ad integrare o fornire chiarimenti in ordine al contenuto delle dichiarazioni sostitutive e/o della documentazione presentata.

In successiva seduta pubblica si procederà all'apertura della Busta 3) "PROGETTO TECNICO - ECONOMICO" e all'assegnazione del relativo punteggio ad esclusione dell'elemento 1) criterio 1 il cui punteggio sarà assegnato in seduta privata.

La Commissione, al termine della valutazione delle offerte pervenute, stilerà apposito verbale contenente la graduatoria di aggiudicazione provvisoria. Successivamente, espletate le procedure di legge, il Dirigente Servizio Patrimonio, con proprio atto, procederà all'aggiudicazione definitiva.

Elementi di valutazione qualitativi

ELEMENTO DI VALUTAZIONE	CRITERIO	PUNTEGGIO MAX
1. PROGETTO DI AGRICOLTURA SOCIALE	1. Numero di attività di agricoltura sociale previste max punti 4 2. Qualità del servizio offerto max punti 6	10
2. PROGETTO AZIENDALE	1. iscrizione EROA entro il I anno max punti 4 2. Attività di trasformazione dei prodotti max punti 4 3. Attività di commercializzazione max punti 4 4. Integrazione con il territorio sia per quanto riguarda la partecipazione diretta al progetto di imprenditori e coltivatori locali che con strutture esterne esistenti punti max 10 5. Conoscenza specifica delle problematiche agricole del territorio max punti 2 6. Produzione di prodotti biologici a marchio DOP, IGP,DOC,QM max punti 6	30
3. PROGETTO DI VALORIZZAZIONE INTEGRATA DEL PATRIMONIO LOCALE	Accordi con operatori agricoli, turistici, sociali, gruppi di acquisto per attività comuni di valorizzazione del patrimonio rurale, ambientale, culturale, enogastronomico locale con rilievo particolare alla messa in funzione del fabbricato denominato ex ristorante Max punti 10	10

VALUTAZIONE ELEMENTI DI NATURA QUALITATIVA

Per quanto riguarda la valutazione degli elementi qualitativi si procederà con i seguenti criteri:

- Per l'elemento 1) (Progetto di Agricoltura sociale)
 - i punti del primo criterio sono attribuiti proporzionalmente in base alle attività svolte attribuendo il punteggio massimo all'offerta con maggior numero di attività
 - i punti del secondo criterio sono attribuiti secondo i dettami dell'elemento 2) sotto riportato con l'accortezza che essendo un unico criterio l'offerta valutata migliore otterrà il punteggio massimo e gli altri in proporzione
- Per l'elemento 2) (Progetto Aziendale),
 1. il primo criterio (iscrizione EROA) se dichiarato punti 4 altrimenti 0
 2. agli altri 5 criteri il punteggio verrà assegnato da ciascun componente della Commissione giudicatrice in ragione dell'esercizio della propria discrezionalità , con riferimento a una scala costituita da quattro livelli di giudizio:
 - 1) Ottimo
 - 2) Buono
 - 3) Sufficientemente adeguato

4) Inadeguato

A ogni giudizio corrisponde i coefficienti di seguito indicati:

- 1) Ottimo: 1;
- 2) Buono: 0,75;
- 3) Sufficientemente adeguato: 0,50;
- 4) Inadeguato: 0;

Una volta terminata la procedura di attribuzione discrezionale dei coefficienti, si procederà alla trasformazione della media dei coefficienti attribuiti ad ogni criterio da parte di tutti i commissari in coefficienti definitivi, riportando ad uno la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie prima calcolate.

I coefficienti definitivi verranno poi moltiplicati per il punteggio massimo attribuibile a ciascun criterio di natura qualitativa. Il Punteggio finale sarà la somma dei punteggi dei criteri costituenti l'elemento 2)

- Per l'elemento 3) (progetto di valorizzazione integrata del patrimonio locale) verrà usato lo stesso criterio dell'elemento 2)

Riparametrazione elementi di natura qualitativa: la riparametrazione verrà applicata in riferimento al punteggio complessivo degli elementi qualitativi (1+2+3), ottenuto da ciascun offerente. Pertanto il miglior punteggio assegnato agli elementi di natura qualitativa verrà rapportato al valore massimo attribuibile (punti **50**), mentre gli altri verranno adeguati proporzionalmente. Tale riparametrazione non verrà effettuata in presenza di una sola offerta.

b) Elementi di valutazione quantitativi

ELEMENTO DI VALUTAZIONE	CRITERIO		PUNTEGGIO MAX
1. PRESENZA DI GIOVANI IMPRENDITORI	Azienda individuale: titolare di un'impresa agricola individuale con età < 40anni: Punti 2	Società socio amministratore unico o delegato di società di capitale avente per oggetto l'esercizio di attività agricola, nonché titolare di quote di capitale sufficienti ad assicurargli la maggioranza in assemblea ordinaria e straordinaria con età<40 anni punti 3; amministratore unico oppure insieme ad altri giovani amministratori (almeno 50% del CDA) di società di persone	5

	<p>avente per oggetto l'esercizio di attività agricola con età <40 anni, punti 4;</p> <p>socio amministratore unico o delegato di società cooperativa avente per oggetto l'esercizio di attività agricola con età <40 anni punti 5;</p> <p>Nel caso di raggruppamento di imprese i requisiti per i punteggi precedenti devono essere posseduti dall'azienda capofila</p>	
2. PROGETTO TECNICO - ECONOMICO	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sostenibilità economica – finanziaria del progetto aziendale: max punti 10 2. Le condizioni di partenza con riferimento al numero di professionalità utili allo sviluppo del progetto e numero di mezzi meccanici immediatamente disponibili max punti 4 3. Coltivazione varietà a erosione genetica (% SAU investita) max punti 3 4. Realizzazione opere infrastrutturali per trasformazione dei prodotti max punti 7 5. Creazione punto vendita max punti 6 	30
3. PIANO DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO	<p>Ammontare del capitale di investimento sui fabbricati. Il capitale di investimento sulla Rocca medievale, se presente nel progetto, sarà valutato solo se in presenza di finanziamenti certi.</p>	5
4. OFFERTA ECONOMICA COMPLESSIVA PER 15 ANNI	<p>All'offerta più alta pervenuta verrà attribuito il punteggio di 10 punti. Le altre offerte verranno valutate in proporzione secondo la seguente formula: OCx10:OCMax in cui: OC = offerta complessiva; OCMMax = offerta complessiva max</p>	10

. VALUTAZIONE ELEMENTI DI NATURA QUANTITATIVA

- Per l'elemento 1) i punteggi sono definiti e vengono assegnati se posseduti
- Per l'elemento 2) per il primo criterio il punteggio verrà assegnato da ciascun componente della Commissione giudicatrice in ragione dell'esercizio della propria discrezionalità , con riferimento a una scala costituita da quattro livelli di giudizio:
 - 1) Ottimo
 - 2) Buono
 - 3) Sufficientemente adeguato

4) Inadeguato

A ogni giudizio corrisponde i coefficienti di seguito indicati:

- 4) Ottimo: 1;
- 5) Buono: 0,75;
- 6) Sufficientemente adeguato: 0,50;
- 4) Inadeguato: 0;

Una volta terminata la procedura di attribuzione discrezionale dei coefficienti, si procederà alla trasformazione della media dei coefficienti attribuiti ad ogni criterio da parte di tutti i commissari in coefficienti definitivi, riportando ad uno la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie prima calcolate.

I coefficienti definitivi verranno poi moltiplicati per il punteggio massimo attribuibile a ciascun criterio di natura qualitativa.

Per il criterio 2 verranno attribuiti 2 punti al progetto con maggiori professionalità partecipanti, 2 punti al progetto con maggiori mezzi meccanici, agli altri in proporzione

Per i criteri 3 -4 - 5 verrà assegnato il punteggio massimo alla maggiore offerta e agli altri proporzionalmente

- Per l'elemento 3) verrà assegnato il punteggio massimo alla migliore offerta e agli altri proporzionalmente
- Per l'elemento 4) si userà la formula riportata nella tabella

Riparametrazione elementi di natura quantitativa: la riparametrazione verrà applicata in riferimento al punteggio complessivo degli elementi quantitativi (1+2+3+4), ottenuto da ciascun offerente. Pertanto il miglior punteggio assegnato agli elementi di natura quantitativa verrà rapportato al valore massimo attribuibile (punti **50**), mentre gli altri verranno adeguati proporzionalmente. Tale riparametrazione non verrà effettuata in presenza di una sola offerta

Il Comune di Fermo si riserva, in ogni momento, di non procedere all'aggiudicazione o di revocare o annullare la presente procedura, anche con riferimento a singole unità immobiliari, con atto comunicato a tutti i partecipanti interessati, senza che gli stessi possano pretendere alcunché. Il Comune di Fermo si riserva di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola domanda di partecipazione.

Gli interessati possono presentare istanza di accesso agli atti solo successivamente alla comunicazione della definitiva aggiudicazione; tale istanza non interrompe i termini per la eventuale tutela in sede giurisdizionale.

11 – PUBBLICAZIONE DELL'AGGIUDICAZIONE

Il provvedimento di definitiva aggiudicazione e la relativa graduatoria verrà pubblicato nell'albo pretorio on line e nella sezione bandi e gare del sito istituzionale www.comune.fermo.it.

L'esito del presente bando sarà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata all'indirizzo indicato nel modulo di partecipazione

12 – RINUNCIA E DECADENZA

E' facoltà dell'aggiudicatario rinunciare all'aggiudicazione, senza alcuna pretesa o richiesta, nel caso in cui, trascorsi i termini di stipula del contratto, non sia stato possibile procedere per motivi a lui non imputabili

In caso di rinuncia o decadenza dall'aggiudicazione, il Comune di Fermo incamererà la cauzione provvisoria del soggetto provvisoriamente aggiudicatario e potrà interpellare i soggetti utilmente collocati in graduatoria prima di avviare una nuova procedura di assegnazione.

13 – STIPULA DEL CONTRATTO

Il contratto dovrà essere stipulato entro 60 giorni a decorrere dalla data di ricevimento della comunicazione dell'aggiudicazione definitiva.

In caso di mancata stipula si rimanda al punto 12

14 – INFORMAZIONI E RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Per ulteriori chiarimenti gli interessati potranno rivolgersi all'Ufficio Patrimonio del Comune di Fermo, anche telefonicamente dal Lunedì al Venerdì dalle ore 11:00 alle ore 13:00 (0734/284305 - 284277).

Il responsabile del procedimento è il Dirigente del Servizio Patrimonio.

Il presente avviso è pubblicato all'Albo Pretorio on-line ed è inserito sul sito internet comunale: www.comune.fermo.it nella sezione "bandi e gare".

13. TUTELA DEI DATI PERSONALI

Secondo la normativa vigente, il trattamento dei dati sarà improntato a principi di correttezza, liceità e trasparenza e di tutela della riservatezza e dei diritti.

Ai sensi dell' art. 13 del d.lgs. 196/2003, si fornisce la seguente informativa:

1. i dati richiesti sono raccolti per le finalità inerenti alla presente procedura di gara per la concessione in affitto di un fondo rustico.

2. Il conferimento dei dati richiesti, sia in sede di gara, sia ad avvenuta aggiudicazione, ha natura obbligatoria. A tale riguardo si precisa che:

- a) per i documenti da presentare ai fini dell' ammissione alla gara, la ditta concorrente è tenuta a rendere i dati e la documentazione richiesti, a pena di esclusione dalla gara medesima;
- b) per i documenti da presentare ai fini dell' eventuale aggiudicazione e conclusione del contratto, la ditta che non presenterà i documenti o non fornirà i dati richiesti, sarà sanzionata con la decadenza dell' aggiudicazione.

3. i dati raccolti potranno essere oggetto di comunicazione:

- a) al personale dipendente del Comune di Fermo, responsabile del procedimento o comunque in esso coinvolto per ragioni di servizio;
- b) a tutti i soggetti aventi titolo ai sensi di legge;
- c) ai soggetti destinatari delle comunicazioni e della pubblicità previste dalla legge in materia di contratti pubblici.

4. I dati ed i documenti saranno rilasciati agli organi dell' autorità giudiziaria che ne facciano richiesta nell' ambito di procedimenti a carico delle ditte concorrenti.

5. Il trattamento dei dati avverrà mediante strumenti anche informatici idonei a garantire la sicurezza e la riservatezza.

6. L' interessato ha diritto di ottenere la conferma circa l' esistenza di dati che lo riguardano, di conoscere la loro origine, le finalità e le modalità del trattamento, la logica applicata nonché ha diritto di ottenere l' aggiornamento, la rettifica, l' integrazione dei dati, la loro cancellazione, la trasformazione in forma anonima, blocco in caso di trattazione in violazione di legge ed infine il diritto di opporsi in tutto o in parte per motivi legittimi al trattamento, al trattamento al fine di invio di materiale pubblicitario, di vendita diretta, di compimento di ricerche di mercato o di comunicazione commerciale, come previsto dall' art. 7 del d.lgs. 196/2003.

7. Il titolare del trattamento dei dati è il Comune di Fermo con sede legale in Fermo (FM) via Mazzini n. 4, nella persona del Dirigente Settore Patrimonio, mentre l' elenco nominativo dei responsabili può essere richiesto al seguente indirizzo e-mail:

saturnino.diruscio@comune.fermo.it .

8. Con la sottoscrizione dell' offerta, la ditta dichiara di avere ricevuto l' informativa di cui all' art. 13 del d.lgs. 196/2003 ed esprime il proprio consenso al trattamento dei dati ai sensi dell' art. 23 del d.lgs.196/2003.

Fermo, 20 Settembre 2017

F.to il Dirigente – Dott. Saturnino Di Ruscio