

**Patrimonio
Agricolo
Forestale
Regionale**

REGIONE TOSCANA

UNIONE DEI COMUNI DELLA VAL DI MERSE

GESTIONE OPERATIVA

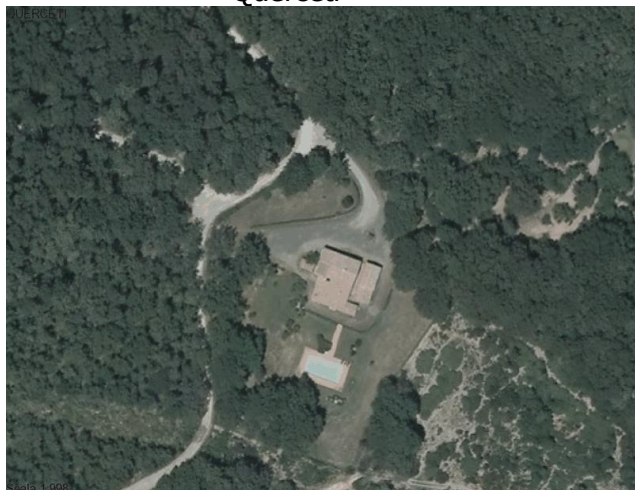
Patrimonio Agricolo Forestale Regionale

AVVISO PUBBLICO

PER AFFIDAMENTO IN REGIME DI CONCESSIONE DEI FABBRICATI PORCIGNANO E QUERCETI, OLTRE A CIRCA 578 ETTARI COMPLESSIVI DI TERRENO DELL'AFV (AZIENDA FAUNISTICA VENATORIA) E DELL'AAV (AZIENDA AGRITURISTICA VENATORIA) "BOSCAGLIA", APPARTENENTI AL PATRIMONIO AGRICOLO FORESTALE REGIONALE DEL COMPLESSO "LE CARLINE" NEL COMUNE DI RADICONDOLI

.....

Querceti



Porcignano



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

PREMESSO che l'Unione dei Comuni della Val di Merse – PEC pafr-valdimerse@pec.consorzioterrecablate.it - gestisce ai sensi della Legge Regionale 39/2000 il Patrimonio Regionale Agricolo Forestale indisponibile di proprietà della Regione Toscana, Complessi forestali "La Merse", "La Selva" e "Le Carline";

CONSIDERATO che la presente procedura viene effettuata in base al regolamento regionale della Toscana DPGR 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 della Val di Merse, in esecuzione della Determinazione del Responsabile Gestione Operativa P.A.F.R. n.270 del 9 settembre 2026, intende procedere all'affidamento in Concessione a favore di terzi del Lotto denominato "Porcignano – Querceti - AFV (Azienda Faunistica Venatoria) e (AAV Azienda Agrituristic Venatoria) "BOSCAGLIA" all'interno del complesso forestale regionale "Le Carline", nel Comune di Radicondoli. A tal fine si precisa che l'assegnazione in regime di concessione d'uso, per fini di attività turistico ricettive, faunistico-venatorie ed attività connesse in conformità con quanto previsto dall'art. 27 della L.R. 39/00 riguarda specificatamente i terreni i cui dati catastali sono riportati nell'allegato "Elenco particelle" (Allegato 1) i fabbricati principali, che sono sotto sommariamente descritti, ubicati nell'area Porcignano – Querceti e costituiti dalle omonime unità poderali di cui fanno parte rispettivamente i fabbricati "Pod Porcignano" e "Pod. Querceti", e la Titolarità e conduzione dell'Azienda Agriturstico Venatoria (AAV) "Boscaglia" e dell'Azienda Faunistico Venatoria (AFV) "Boscaglia".

La superficie dei terreni oggetto di Concessione è di circa Ha 577.65.79 (Elenco completo delle particelle è riportato nell'Allegato 1) .

La superficie dell'AAV comprende un'estensione di circa Ha 161.

La superficie dell'AFV comprende un'estensione di circa Ha 446.

Le superfici delle due Aziende venatorie non sono coincidenti con la superficie oggetto di concessione in quanto sono comprensive anche di ulteriori aree appartenenti al PAFR ma non affidabili a terzi, oltre ad altri appezzamenti appartenenti a soggetti diversi che non sono oggetto di concessione. (Vedi elenco Allegato 2).

Il fabbricato denominato **Pod. Porcignano**, situato nell'omonima località, è identificato all'Agenzia delle Entrate di Siena - Catasto Fabbricati al Foglio 98 del Comune di Radicondoli Particella 65 come segue:

Subalterno catastale	Categoria	Classe	Superficie catastale/vani
4	C/1	1	163 mq
5	b.c.n.c.		
6	b.c.n.c.		
7	b.c.n.c.		
8	b.c.n.c.		
9	A/2	2	45mq/1,5 vani
10	A/2	2	40mq/1,5 vani
11	A/2	2	33mq/1,5 vani
12	A/2	2	148mq/6,5 vani
13	C/2	3	96 mq

E' costituito da locali per l'attività di ristorazione ovvero sala da pranzo con piccolo bar, forno interno per pizza, cucina, dispensa, cella frigorifera, servizi igienici, spogliatoio per il personale oltre all'abitazione del conduttore. Per l'attività di ospitalità un mini appartamento e due camere indipendenti dotate di bagno, inoltre un locale per la lavorazione della carne (macello) con cella

frigorifera ed un locale del guardiacaccia e/o per i committenti della caccia, dotato di piccolo bagno. Adiacente l'immobile principale è presente un piccolo fabbricato ex forno rurale.

Il fabbricato denominato **Pod. Querceti**, sito nell'omonima località, è identificato all'Agenzia delle Entrate di Siena - Catasto Fabbricati al Foglio 115 del Comune di Radicondoli Particella 65 come segue:

Subalterno catastale	Categoria	Classe	Superficie catastale/vani
1	b.c.n.c.		
2	b.c.n.c.		
3	A/2	1	53mq/2,5 vani
4	A/2	1	57mq/2,5 vani
5	A/2	1	59mq/2,5 vani
6	A/2	1	79mq/3,5 vani
7	A/2	1	82mq/3,5 vani
8	D/10		200mq

E' costituito da un fabbricato principale adibito ad attività di ospitalità comprendente n° 5 appartamenti di diversa grandezza, un locale di accoglienza, un locale adibito a sala colazione/attività giornaliera, un locale magazzino/attrezzature ed un locale tecnico. Accanto al primo fabbricato è presente un secondo fabbricato con un ambiente pluriuso, servizi/bagni, spogliatoio/lavanderia. Inoltre è presente un piccolo immobile ex forno rurale funzionante. L'insediamento è dotato di una grande pertinenza con piscina.

Ai fini descrittivi del lotto si allegano le seguenti schede:

- Planimetrie catastali dei fabbricati
- Schede Reg. Urbanistico dei fabbricati
- Descrizione del Lotto
- Cartografia di cui al Decreto 16775 del 24.07.2026 della Regione Toscana
- Cartografia del PAFR in Concessione
- Progetto "Opere di manutenzione straordinaria per la riparazione di dissesti statici nell'edificio denominato Podere Porcignano"
- Relazione geologica per il consolidamento di un fabbricato sito in area sottoposta a vincolo idrogeologico

Gli allegati dell'elenco di cui sopra fanno parte integrante e sostanziale del presente Avviso pubblico

Il canone annuo posto a base di gara è pari a € 30.000,00

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 della presente procedura selettiva dovranno essere gestiti nel rispetto delle finalità indicate all'articolo 27 della L.R. 39/2000 con particolare riferimento alle lettere: f) promozione dell'uso sociale del bosco e delle attività ricreativo-culturali ad esso correlate; h bis) gestione e valorizzazione faunistico-venatoria; i) promozione delle attività economiche nel campo della selvicoltura, dell'agricoltura, dell'allevamento del bestiame e delle attività connesse, in particolar modo nelle zone montane e depresse;

l) realizzazione di ogni altro intervento rivolto al potenziamento dell'economia locale, in particolar modo nelle zone montane e depresse.

- 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 procedura selettiva sono regolate per mezzo di apposito disciplinare di concessione da sottoscrivere con l'affidatario, il cui schema si riporta in allegato al presente avviso quale parte integrante (Allegato 3 – Schema di disciplinare)
- Le condizioni specifiche di gestione, aggiuntive rispetto a quelle contenute nel disciplinare di concessione, saranno quelle indicate nel Progetto di Utilizzazione e Valorizzazione presentato dal soggetto che risulterà assegnatario della concessione a seguito della procedura selettiva. Il Progetto sarà allegato al disciplinare di concessione.
- Il Progetto di Utilizzazione e Valorizzazione dovrà essere redatto dall'aspirante concessionario tenendo conto dei seguenti obblighi e /o prescrizioni:
 - dovrà essere svolta attività turistica ricettiva con apertura per l'accoglienza, di un periodo minimo non inferiore a 5 mesi all'anno negli insediamenti di Pod. Querceti e Pod. Porcignano.
 - dovrà essere portata avanti l'attività faunistico-venatoria all'interno dell'AAV "Boscaglia" e nell'AFV "Boscaglia" nel rispetto della specifica normativa: L.R. 3/1994 e Regolamento di attuazione 3/11/2022 n. 36/R (Vedi specifiche nell' Allegato: Descrizione del Lotto). La titolarità dell'AAV "Boscaglia" e dell'AFV "Boscaglia" dovrà essere intestata al soggetto **sottoscrittore del contratto di concessione**.
 - dovrà essere realizzato il recupero strutturale e statico dell'immobile Pod. Porcignano entro 36 mesi dalla sottoscrizione della concessione, per il quale vengono forniti in allegato, specifico progetto e relazione geologica.
 - se necessario, dopo eventuali interventi eseguiti, oltre al recupero strutturale, per migliorie e/o innovazioni apportate ai fabbricati Pod. Querceti e Pod. Porcignano, il concessionario dovrà provvedere, a proprie cura e spese, in accordo con l'Unione dei Comuni della Val di Merse, all'eventuale aggiornamento catastale e/o urbanistico degli stessi immobili.
- Il recupero strutturale e statico del Pod. Porcignano così come ogni altro intervento o lavoro eventuale di manutenzione straordinaria sui beni e sulle infrastrutture condotte in concessione, ogni miglioria di valorizzazione degli stessi, sono a carico del soggetto concessionario che dovrà avere cura di procurarsi tutte le autorizzazioni o nullaosta preventivi necessari dagli Enti competenti.
- I costi sostenuti per il recupero strutturale e statico del Pod Porcignano così come le spese sostenute per l'eventuale aggiornamento catastale e/o urbanistico, debitamente documentati, sono riconosciuti allo stesso concessionario mediante scomputo dal canone annuo di concessione secondo le modalità riportate nel disciplinare di concessione. Possono altresì essere riconosciuti a scomputo dal canone annuo di concessione, con le stesse modalità, eventuali altre migliorie e/o le innovazioni che comportino un effettivo incremento di valore dei beni in concessione e non siano esclusivamente finalizzate al miglior godimento del bene da parte del concessionario. Si specifica che sono esclusi in ogni caso i costi sostenuti con eventuali contributi pubblici.
- In riferimento ai terreni oggetto della concessione, l'eventuale utilizzazione forestale del soprassuolo boschivo, dove prevista nel Piano di Gestione vigente, rimane in capo all'Ente gestore che potrà effettuare gli interventi forestali previsti dal Piano stesso

anche attraverso affidamento a soggetti terzi. In questo caso la superficie interessate dal taglio potranno essere interdette al concessionario il quale non potrà fruirne totalmente o solo parzialmente, fino al termine delle operazioni di taglio boschivo e/o allo smacchio del legname, senza nulla a pretendere dall'Ente concedente

- In linea generale è fatto divieto al concessionario sub-concedere a terzi i beni in uso. In casi particolari debitamente motivati e/o per esigenze straordinarie non prevedibili, per un migliore soddisfacimento dell'interesse pubblico, la gestione di specifiche attività potrà essere affidata a terzi, previa autorizzazione dell'Ente concedente, ai sensi del comma 5 dell'art.40 del D.P.G.R. 61/R del 30.11.2015.
- L'affidamento avverrà per mezzo di concessione onerosa con rapporto d'uso per un periodo di anni 10 (dieci), rinnovabili secondo le disposizioni di legge.
- **Il canone annuo base posto a base di gara e oggetto di offerta al rialzo è pari a € 30.000,00 (Trentamila/00).**
- I soggetti interessati dovranno presentare offerta al rialzo rispetto alla base di gara (non sono ammesse offerte uguali o al ribasso rispetto alla base di gara). L'importo offerto costituirà il canone annuo di concessione
- Sono previste, in considerazione del necessario recupero strutturale e statico del Pod Porcignano, riduzioni del canone di concessione per i primi anni al fine di agevolare l'avviamento dell'attività, come segue:
 - primo anno, pagamento della quota pari al 20% del canone determinato in sede di procedura selettiva,
 - secondo anno: pagamento della quota pari al 50% del canone rivalutato in misura pari al 75% della variazione media – relativa all'anno precedente - dell'indice Istat (FOI)",
 - terzo anno: pagamento della quota pari al 70% del canone rivalutato in misura pari al 75% della variazione media – relativa all'anno precedente - dell'indice Istat (FOI)",
 - Al quarto anno è previsto il pagamento dell'intero importo del canone determinato in sede di procedura selettiva rivalutato annualmente in misura pari al 75% della variazione media – relativa all'anno precedente - dell'indice Istat (FOI)".
- I soggetti interessati devono eseguire obbligatoriamente un sopralluogo preliminare ai beni oggetto della concessione, con sottoscrizione di apposito verbale di presa visione e sopralluogo del Lotto.

SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE:

Sono ammessi a partecipare alla procedura di affidamento persone fisiche o giuridiche e associazioni, costituite o da costituirsi prima dell'aggiudicazione definitiva purché rappresentate legalmente.

Sono ammessi a partecipare anche i soggetti privati in nome o per conto di soggetto giuridico (ditta o società) da costituire, comunque, prima della firma del disciplinare di concessione; in questo caso il soggetto giuridico costituito (ditta o società) dovrà avere i requisiti del soggetto che ha fatto domanda di partecipazione, ai fini del mantenimento dei punteggi assegnati al momento della valutazione.

A pena di esclusione è fatto divieto di partecipare alla gara in nome o per conto di più soggetti giuridici, ovvero di partecipare alla gara in forma individuale qualora abbia partecipato alla gara medesima in nome o per conto di altri.

REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Ciascun partecipante alla procedura deve 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 Toscana e/o contenziosi con Ente Terre;
- 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 A "Istanza di ammissione – Dichiarazione", resa dal singolo soggetto, dal titolare (nel caso di impresa individuale), dal legale rappresentante (nel caso di persona giuridica o associazioni), 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 SELEZIONE

Gli interessati a concorrere all'assegnazione in concessione pluriennale dei beni in oggetto devono far pervenire un plico indirizzato a:

Unione dei Comuni della Val di Merse – Via Roma n.46 - 53018 Sovicille

Entro e non oltre le **ore 12,00 del giorno martedì 10 novembre 2026** all'Ufficio Protocollo dell'Unione dei Comuni della Val di Merse.

Il plico deve essere spedito a mezzo del servizio postale con raccomandata A.R, posta celere, a mezzo corriere o di agenzia autorizzata o consegnato a mano allo stesso ufficio. Saranno prese in esame esclusivamente le buste pervenute a questo Ente entro la data e l'ora sopra indicate, indipendentemente dal timbro postale; a tal fine farà fede la data e l'ora di ricezione da parte dell'ufficio 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

L'apertura dei plichi pervenuti è prevista alle ore 10,00 di mercoledì 11 novembre 2026 c/o l'Ufficio Gestione Operativa Patrimonio Agricolo Forestale Regionale – loc.ta Molini I 46/a Radicondoli; l'apertura dei plichi e la valutazione delle proposte presentate verrà eseguita da un'apposita commissione all'uopo nominata.

Plico

Il plico o busta, contenente la richiesta, dovrà essere sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura e indicare all'esterno, oltre al nome e all'indirizzo dell'aspirante concessionario, la dicitura **"NON APRIRE Contiene richiesta di partecipazione all'avviso per l'assegnazione in concessione onerosa dei beni del Lotto denominato "Porcignano -Querceti".**

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

A) busta chiusa e controfirmata sui lembi recante la dicitura **"BUSTA A: domanda di partecipazione e documentazione amministrativa"** contenente:

1. **Istanza di ammissione e dichiarazione**, utilizzando l'allegato A , contenente le generalità complete del richiedente, la richiesta di ammissione a partecipare, le dichiarazioni relative ai requisiti di partecipazione, le dichiarazioni di impegno alla realizzazione e di quanto indicato nel Progetto di Utilizzazione e Valorizzazione redatto, nonché al rispetto di quanto previsto e stabilito nel presente Avviso e nello schema di concessione compreso ogni onere concernente quanto indicato nell'Allegato Descrizione del Lotto.
2. **Attestazione di presa visione** rilasciato dal personale del Settore Gestione Operativa P.A.F.R. dell'Unione dei Comuni e debitamente controfirmato dal soggetto partecipante o suo delegato
3. **Copia fotostatica di documento di identità valido** del richiedente o richiedenti nel caso in cui la domanda di partecipazione e dichiarazione venga sottoscritta da più persone.
4. **Cauzione provvisoria di euro 1.500,00 (millecinquecento,00)** pari al 5% del canone base oggetto di offerta, costituita mediante assegno circolare non trasferibile intestato all'Unione dei Comuni della Val di Merse. **In caso di mancata sottoscrizione del disciplinare da parte**

dell'aggiudicatario entro 20 giorni dall'invito a firmare, la cauzione provvisoria è incamerata dall'Unione dei Comuni della Val di Merse a titolo di penale. La cauzione provvisoria è resa all'aggiudicatario a seguito della firma del disciplinare di concessione; anche agli altri richiedenti presenti in graduatoria è resa a seguito della firma del disciplinare, mentre ai richiedenti esclusi viene immediatamente restituita a seguito della comunicazione di esclusione.

Per effettuare il sopralluogo e per il rilascio dell'attestazione di cui al precedente punto 2 contattare il Settore Gestione Operativa del Patrimonio Agricolo Forestale Regionale dell'Unione dei Comuni della Val di Merse Addetti alla Vigilanza : Sig. Pedani Marco cell. 338 2400783 – Sig. Moscatello Sergio cell. 339 1298573 dalle ore 7,00 alle ore 14,00 dal lunedì al venerdì con un congruo anticipo rispetto alla scadenza prevista per il sopralluogo di presa visione : lunedì 2 novembre 2026.

L'istanza di ammissione di cui al punto 1 deve essere obbligatoriamente firmata dal richiedente. L'omissione della firma nell'istanza di ammissione così come il mancato inserimento nella busta dei documenti di cui punti 3 e 4 sono causa di esclusione dalla gara. Si specifica inoltre che il nome riportato sull'esterno della busta A e la relativa firma deve essere quello del richiedente.

B) busta chiusa e controfirmata sui lembi recante all'esterno, oltre al nome e all'indirizzo del richiedente, la dicitura "**BUSTA B: Progetto di Utilizzazione e Valorizzazione**" contenente:

1. Progetto di Utilizzazione e Valorizzazione, redatto in lingua italiana su carta libera, sviluppato indicativamente in non più di 10 pagine formato A4, in cui si descrivono le attività che si intendono svolgere nell'arco della durata della concessione. Il progetto deve riportare in particolare:

- Descrizione della/e tipologia/e di attività turistico - ricettiva o simile/i che si intendono realizzare nei fabbricati di Porcignano, Querceti (es.agriturismo, casa vacanze, B.& B. ecc.).
- Una descrizione di eventuali interventi di valorizzazione sugli immobili anche finalizzati ad una migliore fruizione degli stessi. Resta inteso l'intervento di consolidamento statico del Pod. Porcignano.
- Descrizione di eventuali attività e/o iniziative tese alla valorizzazione storica, alla promozione ed alla fruizione del complesso forestale "Le Carline". Occorre tenere conto dell'esistenza, all'interno del contesto naturale di collocazione dei beni oggetto del presente avviso, dei sentieri presenti, della possibilità di utilizzarli, unitamente alla struttura "Capanno dei Partigiani" e area adiacente attrezzata (esclusi dalla concessione). Indicare eventuali soggetti partner con i quali si intende collaborare per la realizzazione di particolari iniziative.
- L'indicazione di eventuali attività di trasformazione dei prodotti del bosco e nel caso descrizione delle stesse.
- In relazione all'attività svolta dalle Aziende Faunistica e Agrituristica Venatoria indicare l'eventuale progettazione di particolari iniziative gestionali delle aziende stesse, di valorizzazione, implementazione o modifica delle infrastrutture relative (recinzioni) che in ogni caso dovranno essere preventivamente autorizzate e/o concordate con l'ente concedente
- L'indicazione delle eventuali attività di trasformazione dei prodotti della caccia derivanti dalle attività venatorie praticate.
- Indicazione della ricaduta occupazionale prevista, con indicazione di eventuali qualifiche specifiche necessarie alla gestione.

Il progetto deve contenere inoltre un *Cronoprogramma* delle attività (tempistica per la realizzazione degli interventi proposti); **pena l'esclusione, non deve contenere alcuna indicazione in merito all'offerta economica.**

Il progetto è valutato dalla Commissione ai fini dell'aggiudicazione e successivamente, per il solo soggetto aggiudicatario, ai fini del controllo che siano rispettati tutti gli adempimenti previsti.

Il Progetto di Utilizzazione e Valorizzazione deve essere firmato dal richiedente. L'omissione della firma e/o il mancato inserimento del progetto nella busta sono causa di esclusione dalla gara. Si specifica inoltre che il nome riportato sull'esterno della busta B e la relativa firma deve essere quello del richiedente.

C) busta chiusa e controfirmata sui lembi recante all'esterno, oltre al nome e all'indirizzo del richiedente la dicitura **"BUSTA C: offerta economica"** contenente la proposta di offerta economica redatta utilizzando l'Allegato B debitamente firmato. Qualora ci sia discordanza tra l'indicazione in cifre e in lettere del prezzo offerto, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa; la cifra offerta **dovrà essere comunque maggiore all'importo a base di gara, stabilito in € 30.000,00, di almeno 100,00 Euro e multipli.**

L'offerta relativa al canone ha valore di proposta contrattuale irrevocabile ai sensi dell'Art. 1329 del Codice Civile. L'offerta è **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 avuto luogo.

La proposta di offerta economica deve essere firmata dal richiedente. L'omissione della firma e/o il mancato inserimento dell'offerta nella busta sono causa di esclusione dalla gara. Si specifica inoltre che il nome riportato sull'esterno della busta C e la relativa firma deve essere quello del richiedente.

RIEPILOGO CAUSE DI ESCLUSIONE

Sono cause di esclusione:

- la mancata sottoscrizione della domanda di partecipazione;
- la mancanza di copia fotostatica di un documento di identità valido del proponente (così come previsto all'art.35 del DPR 445/2000), a corredo della domanda di partecipazione;
- il mancato deposito cauzionale;
- l'assenza del Progetto di Utilizzazione e Valorizzazione all'interno della busta B;
- la mancata sottoscrizione del Progetto di Utilizzazione e Valorizzazione;
- la presenza di indicazioni relative all'offerta economica nel Progetto di Utilizzazione e Valorizzazione;
- l'assenza dell'offerta economica all'interno della busta C;
- la mancata sottoscrizione dell'offerta economica;
- la sottoscrizione del progetto e/o dell'offerta economica da parte di soggetto diverso dal richiedente;
- il non aver preso visione dei beni oggetto della concessione tramite sopralluogo da effettuarsi entro e non oltre lunedì 2 novembre. Gli eventuali plichi pervenuti da parte di coloro (mittente) che non avessero eseguito il sopralluogo, saranno automaticamente esclusi e non aperti.

MODALITA' DI ESPLETAMENTO DELLA PROCEDURA DI AFFIDAMENTO

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

La procedura si svolgerà con le seguenti modalità:

Prima seduta **pubblica**, presso la sede dell'Unione dei Comuni della Val di Merse – Via T. Gazzei n.24, Radicondoli alle ore 10,00 del giorno mercoledì 11 novembre 2026, durante la quale 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 avviso;
- La presenza delle tre buste A), B), C)

Nella stessa seduta la Commissione procede:

- all'apertura della **BUSTA A: domanda di partecipazione e documentazione amministrativa** verificando la regolarità e la completezza della documentazione prodotta;
- all'apertura della busta B "Progetto di Utilizzazione e Valorizzazione", solo per verificare la presenza del progetto;

In una o più successive **sedute non pubbliche** la Commissione procede poi ad esaminare e valutare ciascun Progetto di utilizzazione e valorizzazione pervenuto assegnando i punteggi secondo i criteri di cui al punto A) del successivo paragrafo "Valutazione" e ad attribuire anche il punteggio relativo al punto B) del successivo paragrafo "Valutazione".

Nella seconda **seduta pubblica** (verrà data successiva comunicazione ai partecipanti dell'ora e del giorno) la Commissione:

- procede alla lettura dei punteggi assegnanti per ogni partecipante;
- procede all'apertura della **Busta C) "Offerta economica"** assegnando a ciascuna offerta i punti secondo quanto indicato al punto C) del successivo paragrafo "Valutazione".
- predispone la graduatoria provvisoria sulla base dei punteggi ottenuti da ciascun richiedente risultanti dalla somma dei punti attribuiti al "Progetto di Utilizzazione e Valorizzazione", "Tipologia proponente" e "Offerta economica".

Tutti gli atti vengono trasmessi al Responsabile del Servizio per l'approvazione definitiva della graduatoria.

Alle sedute pubbliche possono presenziare tutti i 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 secondo il criterio di valutazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa con attribuzione di un punteggio complessivo massimo pari a **100 punti**.

I punti saranno attribuiti secondo la seguente tabella

PARAMETRI	PUNTEGGIO MAX
Valutazione progetto	60 punti
Tipologia di soggetto proponente	10 punti
Offerta economica	30 punti
Totale	100

A) Valutazione progetto – max 60 punti :

Per tutte le attività proposte non rientranti negli obblighi a carico del concessionario come da disciplinare, verrà attribuito un punteggio come di seguito specificato:

- **Interventi strutturali sui fabbricati: Max 10 punti totali:** per eventuali interventi di valorizzazione dei fabbricati intesa come incremento del valore del bene (che non siano

ascrivibili come manutenzione straordinaria, obbligatoria per legge, a carico del concessionario) con particolare premialità per il miglioramento dell'efficienza energetica (es. sostituzione infissi). Questi interventi oltre ad essere oggetto di attribuzione di punteggio, sono scomputabili dal canone annuo di concessione, purché autorizzati e rendicontati. Il punteggio sarà ponderato in ragione dell'entità degli interventi di valorizzazione proposti riguardanti uno o entrambi i fabbricati.

- **Uso energie rinnovabili: Max 10 punti totali:** per la realizzazione nei fabbricati di impianti tecnologici per la produzione di energia derivante da fonti rinnovabili. Il punteggio sarà ponderato dalla Commissione sulla base dell'entità dell'impianto e a seconda che riguardi uno o entrambi i nuclei dei fabbricati.
- **Attività di ricezione/ospitalità (apertura) delle strutture Pod. Porcignano e Pod. Querceti oltre il periodo obbligatorio: Max 10 punti totali:** saranno attribuiti 2 punti per ogni mese di apertura pubblica aggiuntiva oltre il periodo obbligatorio di 5 mesi, calcolando anche eventuali frazioni di 15 gg di apertura (1 punto), fino ad un massimo di 10 punti.
- **Attività di trasformazione di prodotti della caccia provenienti dalle attività venatorie (agrituristica e faunistica) praticate: Max 8 punti** con maggiore premialità per la trasformazione realizzata in proprio nei locali dei beni oggetto della concessione, anche mediante accordi/partenariato con altri soggetti.
- **Fruizione pubblica – iniziative- Max 9 punti:** saranno attribuiti 3 punti per ciascuna tipologia di attività svolta, dove per attività si intende un insieme di iniziative caratterizzate da un filo comune e svolte in continuità nell'arco di un certo periodo temporale (a puro titolo di esempio: incontri con guide tese a far conoscere la storia dei luoghi alle scolaresche effettuate nel periodo scolastico con scadenze periodiche, oppure campi solari nel periodo estivo, oppure attività di fruizione dei percorsi escursionistici...) e sarà attribuito 1 punto per ciascun giorno in cui sia svolta un'iniziativa tematica volta a promuovere il territorio (a puro titolo di esempio: organizzazione giornate trekking, organizzazione giornate mountain-bike, organizzazione laboratorio antichi mestieri, ecc); il tutto fino ad un massimo di 9 punti.
- **Fruizione pubblica – partenariato - 2 punti:** per attività ed iniziative svolte assieme ad associazioni/enti morali e/o no profit del territorio. Ai fini della valutazione dovranno essere allegate al progetto dichiarazioni di impegno alla collaborazione da parte delle sopracitate associazioni/enti non profit.
- **Capacità di promozione – max 4 punti.** Qualora il "Progetto di utilizzazione e valorizzazione" contenga anche proposte per campagne pubblicitarie con identificazione di mezzi comunicativi, efficaci per la promozione del Progetto stesso, la Commissione effettuerà una valutazione esprimendo, in termini comparativi, un proprio insindacabile giudizio con l'attribuzione di un punteggio da 1 a 4. In assenza punti 0.
- **Congruità complessiva del progetto – max 7 punti** valutata dalla Commissione giudicatrice sulla base del dettaglio progettuale riferito alle potenzialità di utilizzo dei beni concessi in uso, all'integrazione con il contesto territoriale, al cronoprogramma di interventi ed attività. La Commissione effettuerà una valutazione esprimendo, in termini comparativi, un proprio insindacabile giudizio con l'attribuzione di un punteggio da 1 a 7.

B) Tipologia di soggetto proponente – Fino a 10 punti così ripartiti:

a) in conformità con quanto disposto dall'art. 3 comma 2 del DPGR 60/R del 15 ottobre 2014 "Regolamento di funzionamento della Banca della Terra" :

- **10 punti** per imprenditori agricoli professionali, singoli o associati anche a titolo provvisorio purché in possesso del requisito della capacità professionale di cui all'articolo 2, comma 1, lettera a) della legge regionale 27 luglio 2007, n. 45 (Norme in materia di imprenditore e imprenditrice

agricoli e di impresa agricola) e coltivatori diretti, che non hanno compiuto quaranta anni di età alla data di scadenza del presente avviso; nel caso delle associazioni tutti gli imprenditori non devono aver compiuto quaranta anni di età alla data di scadenza del presente avviso;

- **8 punti** per imprenditori agricoli professionali, singoli o associati, anche a titolo provvisorio purché in possesso del requisito della capacità professionale di cui all'articolo 2, comma 1, lettera a) della l.r. 45/2007 e coltivatori diretti, che hanno compiuto quaranta anni di età alla data di scadenza del presente avviso;

- **6 punti** per imprenditori agricoli singoli o associati, che non hanno compiuto quaranta anni di età alla data della domanda di assegnazione; nel caso delle associazioni tutti gli imprenditori non devono aver compiuto quaranta anni di età alla data di scadenza del presente avviso;

- **4 punti** per imprenditori agricoli singoli o associati, che hanno compiuto quaranta anni di età alla data di scadenza del presente avviso.

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.
5. Nei raggruppamenti comunque costituiti il possesso delle priorità relative all'età è dimostrato in capo al soggetto fisico o giuridico, cui è stato conferito mandato collettivo di rappresentanza, secondo i criteri sopra elencati.

C) Offerta economica - fino a 30 punti

In ordine all'offerta economica di concessione su base annua, il valore minimo ammissibile al rialzo è pari ad € 100,00. I punteggi verranno assegnati sulla base della seguente formula:

$$V_n = (P_n / P_{max}) \times 30$$

Dove:

V_n = punteggio assegnato all'n-esimo concorrente;

P_n = offerta del concorrente n-esimo

P_{max} = offerta massima;

AGGIUDICAZIONE

Risulterà aggiudicatario il proponente che otterrà il maggior punteggio ottenuto dalla somma dei punteggi di cui sopra: **A) Valutazione progetto, B) Tipologia proponente e C) Offerta economica.**

L'aggiudicazione provvisoria sarà immediatamente vincolante per il soggetto aggiudicatario, mentre sarà tale per l'Unione dei Comuni solo con l'adozione del relativo atto da parte del Responsabile del Servizio Gestione Operativa del P.A.F.R.; atto che sarà emesso dopo che sia stato accertato il possesso dei requisiti dichiarati nonché l'assenza delle cause di esclusione e di incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione, così come stabilite dalla normativa vigente e dal presente avviso.

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. Il soggetto aggiudicatario verrà invitato alla presentazione della documentazione necessaria per la sottoscrizione del disciplinare di concessione nei tempi e nei modi comunicati.

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 i partecipanti possano vantare diritti a risarcimento danni neppure per responsabilità di natura precontrattuale a carico dell'Ente.

L'aggiudicazione potrà avvenire anche in presenza di una sola offerta, purché sia conforme al minimo dei requisiti richiesti. La decisione dell'Ente concedente è insindacabile.

ADEMPIMENTI DEL SOGGETTO AGGIUDICATARIO

Il soggetto aggiudicatario definitivo è invitato alla sottoscrizione del disciplinare di concessione nei giorni successivi all'adozione dell'atto conclusivo del procedimento.

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

1. attivazione di garanzia fidejussoria del valore di una annualità del canone proposto in sede di gara a garanzia delle condizioni ed obblighi di cui al presente avviso.
2. costituzione di una polizza assicurativa RC 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;
3. costituzione di una polizza assicurativa a garanzia dei rischi derivanti da incendio, scoppio e fulmine, per il valore dei beni stabilito almeno in € 1.500.000,00. 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.
4. presentazione di tutta la documentazione richiesta e/o comprovante il possesso dei requisiti di cui alla dichiarazione.
5. pagamento dell'importo del canone relativo al primo anno.

In caso di mancata sottoscrizione del disciplinare entro 20 giorni dalla convocazione per la firma, la cauzione provvisoria è incamerata dall'Unione di Comuni della Val di Merse a titolo di penale ed è revocato l'atto di concessione.

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 Siena.

DISPOSIZIONI FINALI

La concessione da affidare è regolamentata dal presente avviso e dal disciplinare di concessione. 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.

Il Responsabile del Procedimento è il Geom. Michele Michelotti, Responsabile del servizio Gestione Operativa patrimonio agricolo- forestale regionale.

Trattamento dei dati personali: 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, anche con strumenti informatici, ai sensi del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 e s.m.i. e del Regolamento (CE) 27 aprile 2016, n. 2016/679/UE, 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 sarà pubblicato nei modi e forme di legge all'Albo Pretorio online dell'Unione dei Comuni della Val di Merse, nonché pubblicizzato in ogni altro modo ritenuto utile alla massima divulgazione dello stesso.

Per ulteriori informazioni, per ottenere copia dell'Avviso, dei relativi allegati e dei moduli per l'inoltro della domanda, gli interessati potranno rivolgersi a Unione dei Comuni della Val di Merse o consultare il sito internet dell'ente.

Radicondoli, lì 14 settembre 2026

Il Responsabile del Settore
Gestione Operativa PAFR
Geom. Michele Michelotti