

Istituto degli Innocenti di Firenze

(art. 32 della l.r. 43/2004)

BANDO PUBBLICO

AFFITTO DI UN LOTTO DI TERRENO POSTO NEL COMUNE DI FIESOLE (FI), SECONDO IL CRITERIO DELL'OFFERTA ECONOMICAMENTE PIU' VANTAGGIOSA

IL DIRETTORE DELL'AREA GIURIDICO AMMINISTRATIVA

PREMESSO che l'Istituto degli Innocenti di Firenze (C.F. 80016790489), d'ora in poi denominato "Istituto", Azienda pubblica di Servizi alla Persona ai sensi dell'articolo 32 della legge regionale 3 agosto 2004, n. 43 "Riordino e trasformazione delle istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza (IPAB). Norme sulle aziende pubbliche di servizi alla persona. Disposizioni particolari per la IPAB "Istituto degli Innocenti di Firenze" con sede in Firenze, Piazza SS. Annunziata 12, rappresentato legalmente dal Presidente Dott.ssa Maria Grazia Giuffrida in virtù dell'art. 3 del Regolamento di organizzazione approvato con Delibera del Presidente della Giunta regionale Toscana 28 dicembre 2006, n. 263 è proprietario di un compendio di beni agricolo-forestali, di cui una parte siti in Provincia di Firenze, Comune di Reggello, ed una parte in Provincia di Firenze, Comune di Figline e Incisa Valdarno e Fiesole (FI) al momento liberi da contratti di affitto (per il presente bando) , estesi per complessivi 04 ha 24 are 86 ca. ;

RICHIAMATA la legge regionale 27 dicembre 2012, n. 80 "Trasformazione dell'ente Azienda regionale agricola di Alberese in ente Terre regionali toscane. Modifiche alla l.r. 39/2000, alla l.r. 77/2004 e alla l.r. 24/2000" che al fine di raggiungere l'obiettivo di valorizzare i terreni pubblici e privati attraverso il loro uso produttivo, istituisce all'articolo 3 la BANCA DELLA TERRA quale inventario completo e aggiornato dell'offerta dei terreni e delle aziende agricole di proprietà pubblica e privata disponibili per operazioni di affitto o di concessione;

RICORDATO che la banca della terra è gestita da Ente Terre Regionali Toscane (C.F 00316400530), d'ora in poi denominato "Ente", istituito con la già citata l.r. 80/12, con sede in Firenze, Via di Novoli 26, rappresentato legalmente dal Direttore Dott. Claudio Del Re in virtù dell'art. 8 della l.r. 80/2012, per il tramite del sistema informativo di ARTEA, di cui all'articolo 14 bis della legge regionale 19 novembre 1999, n. 60 "Agenzia regionale toscana per le erogazioni in agricoltura - ARTEA";

DATO ATTO che in data 2 dicembre 2014 è stata siglata dall'istituto e dall'Ente una convenzione per le attività inerenti l'inserimento di beni agro-forestali nella banca della terra che disciplina la collaborazione tra i due soggetti al fine di assicurare la razionale gestione di beni agricoli-forestali di proprietà pubblica dell'Istituto ed il loro uso produttivo in linea con gli obiettivi della l.r. 80/12, nonché di attuare una gestione dei beni immobili

dell'Istituto finalizzata alla produzione di rendite utili al finanziamento delle attività dell'Istituto stesso ed alla conservazione del patrimonio assicurandone la valorizzazione e la massima redditività, secondo quanto disposto dallo Statuto dell'Istituto;

RICORDATO che con i Decreti Dirigenziali del Direttore di Ente Terre 17 novembre 2015, n. 67 e 22 febbraio 2017, è stata prorogata la validità della Convenzione richiamata a tutto il 2017 e ne è stato integrato l'elenco allegato delle particelle catastali di proprietà dell'Istituto che possono essere inserite in banca della terra;

CONSIDERATO che i beni di proprietà dell'Istituto, successivamente indicati in tabella 1, per proprie caratteristiche naturalistiche ed ambientali possono essere inseriti nella banca della terra al fine di renderli disponibili per operazioni di affitto con lo scopo di contribuire a rafforzare le possibilità occupazionali e di reddito nelle aree rurali, promuovere il contributo positivo dell'agricoltura e delle foreste all'ambiente e al territorio in modo da salvaguardare la biodiversità e la tutela del paesaggio, tutelare e mantenere la risorsa forestale, anche al fine di prevenire dissesti idrogeologici e difendere le zone e le popolazioni dalle calamità naturali;

RICHIAMATA la deliberazione del Consiglio di Amministrazione dell'Istituto degli Innocenti n.41 del 19.11.2014 pregiudiziale all'avvio delle procedure per l'affitto dei terreni;

RITENUTO pertanto necessario e opportuno, provvedere all'approvazione del bando per l'affitto dei beni indicati in un unico lotto e stabilendo che la selezione dell'affittuario sarà effettuata secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa;

RENDE NOTO

Che l'Istituto degli Innocenti di Firenze, in esecuzione della deliberazione 41/2014, intende procedere all'affitto a favore di terzi di alcuni terreni di proprietà, posti nel Comune di Fiesole (FI) secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

A tal fine si precisa che tali beni riguardano una serie di terreni, in parte a oliveto, in parte pascolivi, in parte boschivi in prevalente stato di sottoutilizzazione, da adibire esclusivamente alle attività agricole, forestali e pastorali.

In tabella 1 è riportato l'elenco delle particelle catastali; la colonna "Qualità" riporta il dato del catasto e pertanto non rappresenta l'attuale uso del suolo, che dovrà essere valutato direttamente dal richiedente tramite il sopralluogo obbligatorio di cui ai successivi paragrafi:

Tabella 1

Per quanto riguarda il presente avviso si specifica che:

Comune	Prov.	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale Euro	Reddito Agrario Euro	Superficie			
									Ettari	Are	Centiare	
FIESOLE	FI	30	34	BOSCO MISTO	1	150,00	0,12	0,05		1	50	
FIESOLE	FI	30	35	SEMIN.ARBOR	2	7.819,00	36,34	14,13		78	19	
FIESOLE	FI	30	36	ULIVETO	2	6.267,00	21,04	16,18		62	67	
FIESOLE	FI	30	90	SEMIN.ARBOR	2	6.720,00	31,24	12,15		67	20	
FIESOLE	FI	30	91	BOSCO MISTO	1	230,00	0,18	0,07		2	30	
FIESOLE	FI	30	94	ULIVETO	1	20.250,00	94,12	78,44	2	2	50	
FIESOLE	FI	30	137	BOSCO MISTO	1	1.050,00	0,81	0,33		10	50	
Totale superficie						42.486,00				4	24	86

- i beni individuati in tabella 1 costituiscono la base patrimoniale, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, oggetto di affitto;
- i beni oggetto del presente bando dovranno essere gestiti, nel rispetto delle finalità indicate all'articolo 4 dello Statuto dell'Istituto che stabilisce che la gestione del patrimonio immobiliare e mobiliare è finalizzata alla produzione di rendite utili al finanziamento delle attività dell'Istituto e viene attuata secondo criteri di economicità e di efficienza, al fine di conservare il patrimonio stesso assicurandone la valorizzazione e la massima redditività;
- le condizioni generali di gestione dei beni oggetto del presente bando sono regolate per mezzo di apposito contratto di affitto da sottoscrivere con l'affittuario;
- le condizioni specifiche di gestione dovranno essere quelle specificate nel Progetto di Utilizzazione e Valorizzazione presentato dal soggetto selezionato quale affittuario in seguito alla gara;
- La durata dell'affitto è di anni 10 (dieci);
- La composizione del bene è quella riportata in tabella 1;
- Il canone a base di asta (**importo annuo**) è di euro 1.700,00 .
- Il canone che sarà stabilito in sede di espletamento di gara costituirà il canone da corrispondere a regime dal quarto anno in poi in quanto per la prima annualità si dovrà corrispondere un importo pari al 20% del canone stabilito in sede di gara, per la seconda annualità sarà corrisposto un canone pari al 50% del canone stabilito in sede di gara, per la terza annualità sarà corrisposto un canone pari al 70% e dalla quarta annualità sarà corrisposto un canone pari al 100% del canone stabilito in sede di gara. Tale modulazione tiene conto di una prima fase di avvio dell'attività del soggetto aggiudicatario e della tempistica necessaria per il recupero dei terreni in stato di abbandono.
- I soggetti interessati devono eseguire un **sopralluogo preliminare ai beni oggetto della richiesta di affitto**, pena l'inammissibilità della domanda di partecipazione alla selezione, con sottoscrizione di apposito verbale e, contestualmente alla richiesta, devono presentare apposito **Progetto di utilizzazione e valorizzazione** con specificazione dell'importo offerto per annualità di affitto.

SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE:

Sono ammessi a partecipare alla gara persone fisiche o giuridiche, singole o costituite in raggruppamenti temporanei.

Nel caso di raggruppamenti temporanei non ancora costituiti l'offerta deve essere sottoscritta da tutti gli operatori economici che costituiranno i raggruppamenti e/o consorzi e contenere l'impegno che, in caso di aggiudicazione, gli stessi operatori conferiranno mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, da indicare in sede di gara.

A pena di esclusione è fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla gara in più di un raggruppamento temporaneo ovvero di partecipare alla gara in forma individuale qualora abbia partecipato alla gara medesima in raggruppamento o consorzio.

REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

I partecipanti non devono avere a proprio carico sentenze definitive di condanna, anche come pena accessoria, che determinino incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione ai sensi della normativa vigente in materia. Inoltre non devono trovarsi in stato di interdizione, inabilità o fallimento e non devono avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati.

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

Gli interessati a concorrere all'assegnazione in affitto poliennale dei beni sopra sommariamente descritti dovranno far pervenire domanda di partecipazione al presente avviso pubblico a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero posta celere, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 13/07/2017 a:**

Istituto degli Innocenti di Firenze

Piazza SS. Annunziata 12

50122 Firenze

È altresì facoltà dei concorrenti la consegna a mano del plico entro il suddetto termine perentorio ed al suddetto indirizzo, ove riceveranno apposita ricevuta. Il recapito tempestivo del plico rimane ad esclusivo rischio dei mittenti.

Ai fini della accoglibilità della richiesta farà fede la data di ricezione al Protocollo dell'Ente.

L'offerta dovrà essere presentata sulla apposita modulistica. L'aggiudicazione sarà effettuata a colui che avrà presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa, secondo i criteri di seguito riportati, a partire dal prezzo stabilito dall'Istituto, senza prefissione di alcun limite di aumento.

L'aggiudicazione potrà avvenire anche in presenza di una sola offerta valida.

PLICO

Il plico, o busta, contenente la richiesta dovrà, a pena di esclusione dalla gara, essere sigillato e indicare all'esterno, oltre al nome e all'indirizzo dell'aspirante affittuario, la dicitura **“Contiene richiesta di partecipazione al bando per l’assegnazione in affitto dei terreno posti nel Comune di Fiesole (FI)”**.

Il plico sopra indicato dovrà contenere:

A. Busta chiusa recante la dicitura “BUSTA A: Domanda di partecipazione e documentazione amministrativa” contenente:

1. **Domanda di partecipazione al bando**, utilizzando il modulo 1 (Allegato A al bando); le domande, presentate in bollo, contengono le generalità complete del richiedente, la richiesta di ammissione a partecipare, la dichiarazione di presa visione dei beni, le dichiarazioni relative ai requisiti di partecipazione, le dichiarazioni di impegno alla realizzazione ed alla assunzione di ogni onere concernente quanto indicato nel Progetto di utilizzazione e valorizzazione redatto, nonché al rispetto di quanto previsto e stabilito nel presente bando e nel contratto di affitto che sarà redatto dalle parti;
2. **Attestazione di presa visione dei beni** rilasciata dal personale dell'Istituto; a tal fine si deve contattare il Sig. Alessandro Bardini, Servizio Patrimonio, tel. 055/2037319; cell. 335/7854784 per prendere appuntamento per il sopralluogo.
3. **Copia fotostatica di documento di identità** valido del richiedente.

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

B. Busta chiusa e controfirmata sui lembi recante la dicitura “BUSTA B: Progetto di Utilizzazione e Valorizzazione” contenente il Progetto di Utilizzazione e Valorizzazione in carta libera, in cui si descrive in modo dettagliato l'attività che si intende svolgere nell'arco della durata dell'affitto (dieci anni) anche mediante un eventuale cronoprogramma (tempistica per la realizzazione degli interventi in progetto) delle stesse attività, e comprendente una stima di massima dei costi da sostenere per gli interventi da realizzare. Il progetto deve essere realizzato in modo da permettere alla Commissione di assegnare i punteggi alle singole voci di cui al successivo paragrafo “Valutazione”, lettera B) “Valutazione del Progetto”. In caso di mancata indicazione di una o più voci la Commissione assegnerà un punteggio pari a zero alla rispettiva voce, in quanto non valutabile. **Al fine di non influenzare la Commissione nel progetto non deve essere riportato l’importo di canone offerto, né alcun riferimento allo stesso, a pena di esclusione della domanda.**

C. Busta chiusa e controfirmata sui lembi recante la dicitura “BUSTA C: offerta economica” contenente la Proposta di offerta economica per l'affitto dei beni, redatta utilizzando l'allegato modulo 2 (allegato B). Qualora ci sia discordanza tra l'indicazione in cifre e in lettere del prezzo offerto, sarà ritenuta valida l'indicazione in lettere. **L’offerta, pena esclusione, dovrà essere obbligatoriamente firmata dal soggetto proponente il progetto di utilizzazione e valorizzazione.**

MODALITA' DI ESPLETAMENTO DELLA GARA

Tutti gli atti riguardanti la gara, dall'apertura dei plichi fino alla redazione della graduatoria finale da sottoporre all'approvazione dell'organo competente, saranno effettuati dalla Commissione definita dalla convenzione siglata in data 2 dicembre 2014 dall'Istituto degli Innocenti e dall'Ente Terre Regionali Toscane per le attività inerenti l'inserimento di beni agro-forestali nella banca della terra e che disciplina la collaborazione tra i due soggetti. La commissione è convocata dall'Istituto degli Innocenti, il cui rappresentante la presiede.

La gara si svolgerà con le seguenti modalità :

In seduta pubblica, che si svolgerà presso la sede dell'Istituto il giorno 14/07/2017 alle ore 10,00 , la Commissione:

- verificherà l'integrità dei plichi pervenuti;
- verificherà la presenza delle tre buste A), B) e C);
- procederà all'apertura della busta A "Documentazione Amministrativa" verificando la regolarità e adeguatezza della documentazione prodotta;
- procederà all'apertura della busta B "Progetto Utilizzazione e Valorizzazione", solo per verificare la presenza del progetto.

In successiva seduta non pubblica la Commissione procederà alla valutazione "Progetto di massima di gestione e valorizzazione" assegnando i punteggi secondo i criteri di cui ai successivi punti A) e B) del paragrafo "Valutazione" del presente bando;

Successivamente, con seduta pubblica, la Commissione procederà alla lettura dei punteggi assegnanti e all'apertura della busta C) "Offerta economica", assegnando i punti secondo quanto indicato al punto C) del paragrafo "Valutazione" del presente bando.

Le irregolarità che secondo la Commissione sono sanabili, non comportano esclusione dalla gara.

La Commissione di gara, una volta accertata la ammissibilità e regolarità formale delle singole offerte, procederà nella determinazione della migliore offerta; quindi formulerà la graduatoria finale rimettendo gli atti al Direttore giuridico amministrativo per la definitiva approvazione. Sarà individuato come affittuario il proponente che avrà conseguito il punteggio massimo ottenuto dalla somma dei punteggi riferiti al curriculum, al progetto di gestione ed all'offerta economica. In caso di punteggio complessivo uguale, gli interessati verranno invitati a fornire un'ulteriore offerta economica migliorativa e l'affidamento verrà effettuato a favore del concorrente che avrà offerto l'aumento maggiore rispetto alla base di gara. In caso di ulteriore parità o nell'ipotesi di rifiuto di tutti i concorrenti di effettuare offerta migliorativa, si procederà ad estrazione a sorte.

L'Istituto si riserva di aggiudicare i lotti anche in caso di una sola offerta valida purchè sia conforme al minimo dei requisiti richiesti.

L'aggiudicazione sarà operante solo dopo l'approvazione, mediante proprio atto, del Direttore giuridico amministrativo.

Il Direttore giuridico amministrativo, qualora nessun progetto/proposta raggiunga, a giudizio della Commissione, gli obiettivi prefissati dal bando, non procederà ad alcuna assegnazione senza che il soggetto primo classificato possa vantare diritti a risarcimento danni neppure per responsabilità di natura precontrattuale a carico dell'Ente.

La decisione dell'Ente concedente è insindacabile. L'affitto è regolato dalle condizioni riportate nel contratto che sarà definito successivamente all'aggiudicazione del bene.

Alle sedute pubbliche è ammessa la presenza del richiedente, del legale rappresentante delle imprese partecipanti o di loro delegati che verrà identificato dalla Commissione prima dell'inizio della seduta.

VALUTAZIONE

La selezione dell'affittuario avverrà secondo il criterio di valutazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa con attribuzione di un punteggio complessivo massimo pari a **100 punti**, secondo i seguenti criteri:

A) Caratteristiche soggetto proponente - fino a 25 punti secondo i punteggi di seguito riportati:

1. 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 40 anni di età alla data della domanda di assegnazione; nel caso delle associazioni tutti gli imprenditori non devono aver compiuto 40 anni di età: **punti 25**
2. 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) ai sensi della l.r. 45/2007 e coltivatori diretti, che hanno compiuto 40 anni di età: **punti 15**
3. Imprenditori agricoli singoli o associati, che non hanno compiuto 40 anni di età alla data della domanda di assegnazione; nel caso delle associazioni tutti gli imprenditori non devono aver compiuto 40 anni di età: **punti 10**
4. Imprenditori agricoli singoli o associati, che hanno compiuto 40 anni di età: **punti 5**
5. Altri soggetti non imprenditori agricoli: **punti 0**

Nel caso in cui il richiedente sia una società, il possesso dei titoli di cui ai numeri 1 e 3 è dimostrato nel modo seguente:

- a) nelle società semplici: almeno la metà dei soci non ha ancora compiuto 40 anni di età;
- b) 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 40 anni di età e almeno la metà dei soci amministratori non hanno ancora compiuto 40 anni di età;
- c) nelle società cooperative: almeno la metà dei soci (persone fisiche) e del consiglio di amministrazione non ha ancora compiuto 40 anni di età;

- d) nelle società di capitali: almeno la metà dell'intero capitale è detenuto da soci (persone fisiche) che non hanno ancora compiuto 40 anni di età e almeno la metà del consiglio di amministrazione è composto da amministratori che non hanno ancora compiuto 40 anni di età.

B) Valutazione progetto - fino a 35 punti secondo i punteggi di seguito riportati:

Per tutte le attività proposte non rientranti negli obblighi a carico dell'affittuario normativamente previsti verrà attribuito (sulla base delle dichiarazioni riportate nel progetto) un punteggio come di seguito specificato:

1. Partecipazione a precedenti bandi dell'Istituto degli Innocenti pubblicati sulla banca della terra e non assegnati per punteggio insufficiente rispetto ad altri concorrenti: **punti 5**
2. Tempistica di avvio della coltivazione e messa a regime del progetto, secondo il seguente ordine: **max punti 7**

n. anni	punti
Entro 6 mesi dalla firma del contratto	7
Entro un anno dalla firma del contratto	3
Da uno a due anni dalla firma del contratto	1
Più di due anni dalla firma del contratto	0

3. Recupero, ripulitura e ripristino di tutte le superfici a pascolo o a seminativo attualmente in stato di abbandono, entro sei mesi dalla firma del contratto: **max punti 8**
4. Cura e recupero produttivo delle piante di olivo attualmente in stato di abbandono, entro sei mesi dalla firma del contratto: **max punti 7**
5. Inserimento, attraverso semina o trasemina, di piante miglioratrici e azotofissatrici su tutte le superfici a pascolo o a seminativo, attualmente in stato di abbandono, entro sei mesi dalla firma del contratto: **max punti 3**
6. Congruità complessiva del progetto, stabilita dalla Commissione giudicatrice, sulla base del dettaglio progettuale riferito anche alle potenzialità di utilizzo dei beni richiesti in affitto: **max punti 15.**

C) Offerta economica - fino a 30 punti secondo i punteggi di seguito riportati:

In ordine all'offerta economica di affitto su base annua, il punteggio è assegnato sulla base dell'offerta maggiore e calcolato con la 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 pervenuta.

AGGIUDICAZIONE

Il soggetto aggiudicatario, nei giorni consecutivi all'adozione dell'atto conclusivo del procedimento, verrà invitato alla sottoscrizione del contratto di affitto.

Il Responsabile del Procedimento è il Responsabile del Servizio Patrimonio, Arch. Marco Malena

Tutela dei dati personali (D.Lgs n. 196/2003) : I dati personali forniti dai concorrenti, obbligatori, per le finalità connesse allo svolgimento della gara di appalto e per la eventuale successiva stipula e gestione della convenzione, saranno trattati dall'Istituto conformemente alle disposizioni del D.lgs n.196/2003 e saranno comunicati ai terzi solo per la stipula e gestione del contratto.

Pubblicità : Il presente bando di gara sarà pubblicato nei modi e forme di legge, nonché pubblicato sulla Banca della Terra (www.artea.toscana.it) attraverso cui si può scaricare copia del presente bando e dei relativi moduli per l'inoltro della domanda.

Firenze 05/06/2017

F.to

IL DIRETTORE DELL'AREA GIURIDICO AMMINISTRATIVA

Dott.ssa Marialuisa Guigli