

## Allegato A "AVVISO PUBBLICO"

**PER AFFIDAMENTO IN REGIME DI CONCESSIONE DI TERRENI E FABBRICATI DI PROPRIETÀ DI ENTE TERRE REGIONALI TOSCANE - TENUTA DI ALBERESE - (VIGNETI, CANTINA, RELATIVE ATTREZZATURE, ALTRI FABBRICATI E TERRENI), NEI COMUNI DI GROSSETO E MAGLIANO IN TOSCANA SECONDO I CRITERI DELL'OFFERTA ECONOMICAMENTE PIU' VANTAGGIOSA.**



**ENTE TERRE REGIONALI TOSCANE** (da ora in poi "Ente Terre"), Ente pubblico non economico istituito con legge regionale Toscana 82/2012, Codice Fiscale 00316400530, con sede legale a Firenze, via di Novoli 26 e sede amministrativa in Grosseto, Frazione Alberese, Via del Mare n. 25, tel. 0564/407180, fax 0564/407077, pec: [terre.regionali@postacert.toscana.it](mailto:terre.regionali@postacert.toscana.it)

**CONSIDERATO** che la presente procedura viene disciplinata dal regolamento regionale n. 61/R del 23.11.2005, di attuazione della Legge Regionale Toscana n. 77/2004, e ss.mm.ii.

### **RENDE NOTO**

che in esecuzione del Decreto del Direttore n. 74 del 19 settembre 2016 intende procedere all'affidamento in concessione a favore di terzi, attraverso una gara pubblica disciplinata dal

presente avviso, di un unico lotto di terreni e fabbricati, composto da una parte dei propri beni posti all'interno della TENUTA DI ALBERESE, nei Comuni di Grosseto e Magliano in Toscana. Tali beni riguardano:

### a) Terreni

Superficie totale (ha)	77,1616
di cui a Vigneto (ha) (*) (**)	52,8044
di cui ad altra destinazione (ha)	24,3572

(\*) Superficie iscritta allo schedario vitivinicolo

(\*\*) Alcuni vigneti sono dotati di impianto di irrigazione di soccorso. I vigneti nell'area di Banditella 2, tutti dotati di impianto di irrigazione di soccorso, possono attingere l'acqua da un laghetto, denominato "Laghetto di Banditella 2" anch'esso oggetto della concessione.

### b) Fabbricati

Destinazione	Comune
Fabbricato adibito a cantina e dotato delle relative attrezzature	Grosseto
Fabbricato adibito a linea di imbottigliamento e stoccaggio delle bottiglie	Grosseto
Fabbricato adibito a barriccaia e sala degustazione	Grosseto
Magazzino fitofarmaci	Grosseto
Fabbricato ex porcilaia	Grosseto
Capannone/Tettoia per le macchine agricole comprensivo di alcuni locali adibiti a magazzini chiusi	Grosseto
Casa colonica denominata "podere 117" con adiacenti due tettoie	Magliano in Toscana Località Banditella 2
Container mobile (non accatastato) allestito con servizi per gli operai agricoli	Magliano in Toscana Località Banditella 2

L'avviso è pubblicato, diffuso e reso disponibile attraverso la Banca della Terra di cui alla L. R. Toscana 80/2012 e al Regolamento regionale 60/R/2014.

Parte integrante e sostanziale del presente avviso sono i seguenti allegati:

**Allegato 1**, nel quale sono riportati gli estremi catastali dei terreni oggetto della concessione, la cartografia e una tabella con la distribuzione dei vigneti con l'anno di impianto.

**Allegato 2**, nel quale sono riportati gli estremi catastali dei fabbricati oggetto della concessione, la cartografia e una sintetica descrizione degli stessi.

**Allegato 3**, nel quale è riportato l'elenco delle attrezzature oggetto della concessione.

**Allegato 4**, nel quale è riportato l'elenco delle scorte di cantina e delle macchine agricole, con il rispettivo valore, delle quali è **obbligatorio l'acquisto da parte del concessionario**.

**Allegato 5**, nel quale è riportato il modello di “istanza di ammissione e le relative dichiarazioni per la partecipazione”.

**Allegato 6**, nel quale è riportato il modello relativo alla “Sintesi delle attività, della occupazione e degli aspetti economici”.

**Allegato 7**, nel quale è riportato il modello relativo all’“Offerta economica”.

**Allegato 8**, schema di disciplinare di concessione che sarà sottoscritto dal soggetto che risulterà aggiudicatario in seguito all'espletamento della gara.

Ai fini della concessione, e relativamente ai terreni e fabbricati che ne sono oggetto, si specifica che:

a) Le condizioni generali di gestione dei beni oggetto del presente avviso pubblico, nonché gli obblighi del concessionario, sono regolati oltre che dal presente avviso anche per mezzo di apposito schema di disciplinare di concessione (**allegato 8**) da sottoscrivere con l'affidatario.

b) I soggetti interessati, come specificato al paragrafo “plico”, contestualmente all’istanza di partecipazione, devono presentare un Progetto di valorizzazione che specifichi l'utilizzo che si intende proporre i beni oggetto della concessione e in separata busta, l'importo offerto come canone annuale di concessione, il quale dovrà essere al rialzo rispetto al canone base indicato nel presente avviso (non sono ammesse offerte al ribasso).

c) Le condizioni particolari di gestione devono essere quelle indicate nel Progetto di Valorizzazione presentato dal soggetto che risulterà aggiudicatario della concessione. Il Progetto di Valorizzazione deve contenere anche un cronoprogramma.

d) i beni di cui al presente avviso costituiscono la base patrimoniale, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

e) I terreni oggetto del presente avviso sono gestiti prevalentemente a vigneto e devono essere coltivati dal concessionario con le stesse modalità e destinazioni. I terreni complessivamente concessi ammontano a ettari 77,1616 e sono condotti a vigneto per una superficie iscritta allo schedario vitivinicolo di ettari 52,8044, di cui 41,36 costituiscono la superficie rivendicabile disponibile per la produzione di MORELLINO DI SCANSANO DOCG (vedi Allegato 1); dei restanti 24,3572 ettari sono attualmente a seminativo circa 15 ettari, mentre la quota residua è interessata dal “Laghetto di Banditella 2”, da tare e da aree boscate.

Al termine della concessione, anche nel caso di recesso anticipato, i terreni devono essere restituiti condotti a vigneto perlomeno nella stessa consistenza iniziale in ettari (52,8044), di cui almeno 41,36 ettari disponibili come superficie rivendicabile per la produzione di MORELLINO DI SCANSANO DOCG e comunque con una classe di età corrispondente a quanto indicato nel cronoprogramma incluso nel Progetto di valorizzazione.

Le porzioni di vigneto che nell'arco temporale della concessione andranno incontro a senescenza, devono essere espantate e sostituite con nuovi impianti per una superficie minima di almeno ettari 18,645 (sostituzione dei vigneti realizzati precedentemente all'anno 2000 compreso). Per i nuovi impianti devono essere utilizzati esclusivamente i terreni oggetto di concessione. Le operazioni di espanto e reimpianto devono essere dettagliate nel cronoprogramma e i nuovi vigneti devono essere dotati di impianto di irrigazione di soccorso con ala gocciolante. Il documento attestante l'attuale base ampelografica è consegnato a coloro che effettueranno il sopralluogo. Gli interventi di sostituzione non sono da intendersi

come migliorie o innovazioni ai sensi del comma 4 dell'art. 45 del DPGR 61/R del 2005, ma come interventi necessari al mantenimento del valore dei beni concessi.

f) La superficie rivendicabile a MORELLINO DI SCANSANO DOCG e le relative autorizzazioni al reimpianto non possono in alcun modo essere abbinate ad altre superfici nelle disponibilità del concessionario. Al termine della concessione, anche qualora la stessa venga interrotta prima della naturale scadenza, la superficie rivendicabile a MORELLINO DI SCANSANO DOCG abbinata ai terreni oggetto di concessione non può essere inferiore a 41,36 ettari.

g) Tutte le uve provenienti dai vigneti oggetto della concessione devono essere obbligatoriamente vinificate nella cantina oggetto della concessione.

h) Il soggetto aggiudicatario è obbligato, contestualmente alla sottoscrizione della concessione, all'acquisto delle scorte presenti nella cantina alla data di aggiudicazione provvisoria, rappresentate da bottiglie di vino Morellino di Scansano DOCG "Barbicato" (annata 2012), da bottiglie di vino Morellino di Scansano DOCG "Villa Fattoria Granducale" (annata 2015) e dalla produzione di vino atto alla DOCG Morellino di Scansano (annata 2016). Inoltre è obbligato all'acquisto della vendemmiatrice semovente PELLENC, delle relative attrezzature abbinate e del rimorchio modello D'Eusanio.

L'elenco delle scorte di cantina (stimato) e delle macchine agricole, con il rispettivo valore sono riportati in **Allegato 4**. Il calcolo del valore reale della produzione 2016 e del numero reale dell'imbottigliato presente è effettuato al momento della aggiudicazione provvisoria. Il 40% dell'importo totale di tali acquisti deve essere pagato prima della sottoscrizione del disciplinare di concessione (allegato 8) mentre il restante 60% entro il 1 giugno 2017. Contestualmente al pagamento della prima quota del 40% deve essere presentato documento di garanzia debitamente sottoscritto (polizza fidejussoria garantita e irrevocabile presso istituti di credito autorizzati) secondo le modalità riportate nel disciplinare di concessione allegato.

i) Il concessionario è obbligato a mantenere gli impegni previsti dalla OCM vino assunti dalla società Agricola Alberese Srl, che attualmente conduce i vigneti.

j) Il concessionario, a propria cura e spese, deve eseguire la manutenzione ordinaria e straordinaria delle strade e dei piazzali, se questi servono a suo esclusivo uso, nonché provvedere agli eventuali oneri connessi. Relativamente ai tratti di viabilità in cui il concessionario ha diritto di passaggio, lo stesso deve concorrere nell'esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria in quota proporzionale ai beni serviti dalla viabilità, mentre quella straordinaria rimane di competenza dell'Ente Terre.

k) Il concessionario, a propria cura e spese, deve eseguire la manutenzione ordinaria e straordinaria delle attrezzature avute in concessione al fine di garantire la perfetta funzionalità delle stesse per l'intero periodo di gestione, nonché a provvedere agli eventuali oneri connessi agli adeguamenti normativi in particolare in merito al rispetto delle norme di sicurezza sui luoghi di lavoro. Al termine della concessione o in caso di revoca anticipata, il concessionario deve restituire all'Ente Terre tutte le attrezzature inserite nell'Allegato 3 e le stesse devono essere funzionanti e funzionali all'uso o sostituite da macchine similari che saranno iscritte al patrimonio di Ente Terre Regionali Toscane senza che nulla debba essere dovuto al concessionario.

l) Ente Terre rende disponibile, a seguito di specifica richiesta e sottoscrizione di uno specifico disciplinare d'uso da parte del concessionario, per la durata della concessione, i marchi delle etichette del vino DOCG MORELLINO DI SCANSANO "Barbicato" e "Villa Fattoria Granducale" che sono già distribuiti commercialmente sul mercato italiano ed estero.

m) Il "Laghetto di Banditella 2" anch'esso oggetto della concessione, compreso il decantatore, per il rispetto della normativa in vigore, richiede opere di manutenzione straordinaria e interventi di messa in sicurezza. Tali interventi devono essere svolti a onere e cura del concessionario il quale deve trasmettere all'Ente Terre tutta la documentazione necessaria per gli adempimenti nei confronti delle autorità competenti. Tali interventi, possono essere scomputati dal canone di concessione con le modalità specificate nel disciplinare di concessione allegato al presente avviso.

n) per le porzioni di bosco in località Banditella 2 sono esclusi gli interventi forestali di utilizzazione del soprassuolo boschivo che rimangono in capo a Ente Terre regionali toscane.

o) Per almeno i primi cinque anni di concessione il concessionario è tenuto ad assumere, con regolare contratto di lavoro, anche a tempo determinato, per prestazioni di lavoro agricolo per **almeno 200 giornate lavoro complessive annue**, il personale operaio (maestranze agricole) che abbia maturato esperienza, per ogni unità lavorativa, di almeno 100 giornate prestate negli anni 2013, 2014, 2015 e 2016 presso Ente terre regionali toscane e/o presso Azienda Regionale Agricola di Alberese e/o Agricola Alberese s.r.l; tale personale deve essere contattato per l'impiego a mezzo raccomandata A/R o PEC.

Ente Terre, a richiesta degli interessati, consegna un elenco con gli estremi per il contatto, dei dipendenti che rientrano nella casistica sopra indicata e che hanno manifestato la propria volontà ad essere inseriti in organico dal concessionario.

p) L'affidamento avviene per mezzo di concessione onerosa con rapporto d'uso per un periodo di anni 20 (venti) dalla data di sottoscrizione del disciplinare di concessione (allegato 8).

q) Il canone base annuale complessivo oggetto di offerta di rialzo è pari ad **euro 140.000,00** (centoquarantamila,00). Il canone stabilito in sede di espletamento di gara costituisce l'importo da corrispondere il primo anno. Successivamente il canone è soggetto all'incremento annuo in misura pari al 100% della variazione accertata dall'ISTAT dei prezzi al consumo di famiglie, operai ed impiegati. Comunque non può essere diminuito in caso di variazione negativa dell'indice ISTAT.

r) All'atto della sottoscrizione del disciplinare il concessionario deve, a garanzia dei suddetti obblighi ed impegni e del pagamento del canone nonché per eventuali danni, produrre documento di garanzia debitamente sottoscritto (polizza fidejussoria garantita e irrevocabile presso istituti di credito autorizzati) secondo le modalità riportate nel disciplinare di concessione, per l'importo pari ad una annualità del canone di concessione e della durata pari a quella della concessione più sei mesi a favore di Ente Terre. Tale polizza è ulteriore rispetto alla polizza a garanzia dell'acquisto delle scorte e macchine di cui al precedente punto h).

s) All'atto della sottoscrizione del disciplinare il concessionario deve produrre documento che attesti la costituzione di una polizza assicurativa costituita a favore di Ente Terre regionali toscane per responsabilità civile verso terzi, atti vandalici, incendio, scoppio, fulmine, di importo pari a € 5.000.000,00 (cinque milioni,00) e di durata pari a quella della concessione.

t) Il concessionario non può recedere dalla concessione prima che siano trascorsi cinque anni dalla firma della stessa. Nel caso cioè accada, fermo restando il maggior danno, sarà immediatamente escussa la fidejussione di cui al precedente punto r). La fidejussione di cui al

precedente punto r) sarà altresì escussa qualora alla riconsegna dei beni concessi si verifichi anche uno solo dei seguenti casi:

- diminuita superficie produttiva a vigneto rispetto agli iniziali Ha. 52,8044;
- minore capacità produttiva complessiva dei vigneti e seminativi;
- lo stato generale dei vigneti appaia sofferente e mal tenuto o nel caso lo stato fitosanitario dei vigneti sia carente;
- base ampelografica discordante rispetto a quanto previsto dal disciplinare di produzione della denominazione del MORELLINO DI SCANSANO DOCG;
- superficie disponibile come superficie rivendicabile per la produzione di MORELLINO DI SCANSANO DOCG inferiore a Ha 41,36;
- mancato rispetto del progetto di valorizzazione e/o del cronoprogramma compresa la mancata realizzazione dei nuovi vigneti in sostituzione per una superficie minima di ha 18,645.

Inoltre, qualora la diminuzione del valore sia superiore all'importo della fidejussione, il concessionario deve provvedere a saldare la differenza con valuta immediata.

u) I soggetti interessati devono obbligatoriamente eseguire un sopralluogo preliminare ai beni oggetto della concessione, con sottoscrizione di apposito verbale.

### **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

- 1) Le offerte del canone annuale di concessione devono essere al rialzo rispetto al canone base **(non sono ammesse offerte uguali o al ribasso)**.
- 2) I soggetti interessati devono presentare, contestualmente all'istanza di partecipazione, un apposito Progetto di valorizzazione che comprende il cronoprogramma degli interventi proposti.
- 3) I soggetti interessati a partecipare alla selezione del concessionario devono eseguire, pena la non ammissibilità dell'istanza presentata, un sopralluogo preliminare ai beni oggetto della concessione, con sottoscrizione di apposito verbale.

### **SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE:**

Come meglio specificato al successivo paragrafo "PLICO" i soggetti interessati a partecipare alla gara devono presentare specifica istanza di partecipazione.

Sono ammessi a partecipare alla gara imprenditori individuali, società e consorzi già costituiti che dimostrano di **avere sviluppato capacità imprenditoriali nel settore vitivinicolo mediante esperienza di almeno 5 anni, anche non continuativi, nella conduzione di vigneti e/o di cantine**. Nel caso dei consorzi almeno uno dei Soci deve dimostrare tale capacità. **Non sono ammesse a partecipare le associazioni temporanee d'impresa (ATI)**.

Il concorrente è tenuto a dichiarare il possesso di tali capacità imprenditoriali con le modalità di seguito dettagliate (vedi paragrafo "PLICO").

I concorrenti non devono trovarsi nelle condizioni di cui al comma 1, comma 2, comma 4, comma 5 lettere a), b) e f) dell'art. 80 del D. Lgs. 50/2016. Tale riferimento normativo si intende citato nel presente avviso solo ed esclusivamente per ciò che riguarda tali requisiti di accesso; non sono ammessi a partecipare soggetti che risultano morosi e/o in contenzioso con l'amministrazione concedente e/o con la Regione Toscana e non in regola con gli obblighi

contributivi (DURC) e coloro che non sono in regola con la normativa vigente in materia di sicurezza sul lavoro (D. lgs. 81/2008 e ss.mm.ii).

Il concorrente è tenuto a dichiarare l'inesistenza della situazione di cui sopra con le modalità di seguito dettagliate (vedi paragrafo "PLICO").

## **PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA DI PARTECIPAZIONE**

Gli interessati a concorrere all'assegnazione in concessione poliennale dei beni sopra sommariamente descritti (d'ora in poi "**richiedente**") devono presentare una domanda di partecipazione al presente avviso pubblico indirizzata a:

TERRE REGIONALI TOSCANE  
TENUTA DI ALBERESE  
Frazione Alberese, Via del Mare, n. 25  
58100 Grosseto

**entro e non oltre il giorno 31 ottobre 2016 ore 13,00**

L'apertura delle buste e la valutazione delle proposte pervenute è prevista il giorno **3 novembre 2016 alle ore 10.00, presso i locali della Tenuta di Alberese**, ed è eseguita da commissione appositamente nominata successivamente alla scadenza del termine ultimo per l'invio delle istanze di partecipazione.

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

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

## **PLICO**

Il plico, o busta, contenente la richiesta deve, **a pena di esclusione dalla gara**, essere sigillato e indicare all'esterno, oltre al nome e all'indirizzo del richiedente, la dicitura "**NON APRIRE - Contiene richiesta di partecipazione all'avviso pubblico emanato con Decreto di Ente Terre n° 74 del 19 settembre 2016**".

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

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

- 1. Domanda di partecipazione al bando**, redatta utilizzando l'**Allegato 5** che è parte integrante e sostanziale del presente avviso, contenente le generalità complete del richiedente, la richiesta di ammissione a partecipare, le dichiarazioni relative ai requisiti di partecipazione, le dichiarazioni relative alla tipologia di proponente (vedi successivo

paragrafo VALUTAZIONE, al punto 2), le dichiarazioni di impegno al rispetto di quanto previsto e stabilito nel presente bando e nello schema di concessione;

2. **Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà**, resa ai sensi dell'art.47 -DPR n. 445/2000, attestante la capacità imprenditoriale maturata nel settore vitivinicolo attraverso un'esperienza di almeno 5 anni anche non continuativi nella conduzione di vigneti e/o cantine. Tale documento deve riportare il titolo "**ESPERIENZE NEL SETTORE**", deve essere redatto indicativamente in non più di 5 pagine formato A4 e deve contenere il nome della/e struttura/e in cui è stata maturata l'esperienza e i riferimenti temporali per l'attività svolta per/in ogni struttura citata;
3. **Attestazione di presa visione dei beni e del loro stato di conservazione e efficienza** oggetto della concessione rilasciata da Ente Terre;
4. **Copia fotostatica di documento di identità** valido del richiedente;
5. **Visura camerale** prodotta da meno di 60 giorni dal termine ultimo per la presentazione dell'istanza;
6. **Cauzione provvisoria di euro 7.000,00** pari al 5% del canone base oggetto di offerta, costituita mediante assegno circolare non trasferibile intestato ad Ente Terre Regionali Toscane. **In caso di mancata sottoscrizione del disciplinare da parte dell'aggiudicatario entro 20 giorni dall'invito a firmare, la cauzione provvisoria è incamerata da Ente Terre Regionali Toscane 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.

**La domanda di partecipazione (di cui al punto 1) e la Dichiarazione sostitutiva (di cui al punto 2) devono essere firmate dal richiedente. L'omissione della firma dei documenti di cui ai punti 1 e 2 e il mancato inserimento dei documenti di cui punti 3, 4 e 6 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.**

Il rilascio dell'attestazione di presa visione dei beni, di cui al precedente punto 3, avviene a seguito della partecipazione del richiedente ad almeno un sopralluogo ufficiale organizzato da Ente Terre, che si terrà nei **giorni 28 settembre 2016, 5 ottobre 2016, 12 ottobre 2016 e 19 ottobre 2016.**

Per effettuare il sopralluogo è obbligatoria la preliminare prenotazione che deve essere fatta entro i due giorni lavorativi prima dello stesso. A tal fine è obbligatorio inviare mail al Responsabile Tecnico della Tenuta di Alberese dott. Paolo Bottazzi per prenotare il sopralluogo, fornendo sempre il proprio nominativo, il recapito mail ed il numero di cellulare:

tel. 0564/407180 – [responsabile.tecnico@alberese.com](mailto:responsabile.tecnico@alberese.com) .

(orario dalle 9.00 alle 12.00, dal lunedì al venerdì)

I richiedenti possono effettuare anche più di un sopralluogo, sempre a seguito di prenotazione.

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

**1. Progetto di Valorizzazione**, redatto in lingua italiana su carta libera, sviluppato indicativamente in non più di 8 pagine formato A4, in cui si descrivono le attività che si intendono svolgere nell'arco della durata della concessione. Il progetto deve riportare in modo dettagliato gli interventi che si intende realizzare sui beni oggetto della concessione, compresa la programmazione degli espianti e dei reimpianti dei vigneti per una superficie minima di Ha 18,645, e deve contenere il cronoprogramma delle attività (tempistica per la realizzazione degli interventi proposti, come ad esempio gli interventi sul patrimonio edilizio e su quello fondiario, espianti e reimpianti dei vigneti, ecc...). **Il progetto, pena l'esclusione, non deve contenere alcuna indicazione in merito all'offerta economica.**

**2. Sintesi delle attività, della occupazione e degli aspetti economici** redatta utilizzando l'**Allegato 6**, che è parte integrante e sostanziale del presente avviso. Tale sintesi è utilizzata dalla Commissione per la valutazione delle proposte progettuali e da Ente Terre per i successivi e costanti controlli durante il periodo di concessione del rispetto di tutti gli impegni sottoscritti.

**Il progetto di valorizzazione (di cui al punto 1) e la Sintesi delle attività, della occupazione e degli aspetti economici (di cui al punto 2) devono essere firmate dal richiedente. L'omissione della firma dei documenti di cui ai punti 1 e 2 e il loro mancato inserimento 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:**

**1. Proposta di offerta economica** per l'assegnazione in concessione d'uso onerosa dei vigneti, della cantina, e delle relative attrezzature e di altri fabbricati e terreni della TENUTA DI ALBERESE redatta utilizzando l'**Allegato 7**, che è parte integrante e sostanziale del presente avviso. Qualora ci sia discordanza tra l'indicazione in cifre e in lettere del prezzo offerto, è ritenuta valida l'indicazione in lettere. 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 (di cui al punto 1) deve essere firmata dal richiedente. L'omissione della firma del documento di cui al punto 1 e il suo mancato inserimento 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.**

#### **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, sono effettuati dalla Commissione appositamente nominata.

In **seduta pubblica** la Commissione verifica:

- 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 e la conformità delle tre buste A), B), C);

Nella stessa seduta la Commissione procede:

- alla 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 Valorizzazione", solo per verificare la presenza del progetto e dell'allegato 6.

In una o più successive **sedute non pubbliche** la Commissione procede:

- alla valutazione dell'adeguatezza della documentazione prodotta per la dimostrazione delle capacità imprenditoriali dei soggetti proponenti;
- alla valutazione del "**Progetto di Valorizzazione**" assegnando i punteggi secondo i criteri di cui al successivo **punto 1a)** del paragrafo "Valutazione dell'offerta" del presente avviso, tenendo conto delle dichiarazioni sottoscritte nella istanza di partecipazione al bando (Allegato 5), del cronoprogramma e degli interventi proposti nel progetto;
- all'assegnazione dei punteggi per **l'occupazione garantita**, ulteriore rispetto il requisito minimo richiesto di 200 giornate lavoro complessive annue, secondo i criteri di cui al successivo **punto 1b)** del paragrafo "Valutazione dell'offerta" del presente avviso tenendo conto delle dichiarazioni sottoscritte nella "Sintesi delle attività, della occupazione e degli aspetti economici" (Allegato 6);
- all'assegnazione dei punteggi per la "**Tipologia di soggetto proponente**" secondo i criteri di cui al successivo **punto 2)** del paragrafo "Valutazione dell'offerta" del presente avviso tenendo conto delle dichiarazioni sottoscritte nella istanza di partecipazione al bando (Allegato 5).

In successiva **seduta pubblica** la Commissione:

- procede alla lettura dei punteggi assegnanti per ogni partecipante;
- procede alla apertura della busta C) "**Offerta economica**", assegnando i punti secondo quanto indicato al **punto 3)** del paragrafo "Valutazione dell'offerta" del presente avviso;
- predispone la graduatoria provvisoria.

Alle sedute pubbliche è ammessa la presenza dei richiedenti; in caso di persone giuridiche tramite legale rappresentante o suo delegato che viene identificato dalla Commissione prima dell'inizio della seduta.

## **VALUTAZIONE DELL'OFFERTA**

I beni sono affidati in concessione secondo il criterio di valutazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa con attribuzione di un punteggio complessivo massimo pari a **100 punti**, secondo i seguenti parametri.

Parametri		Punteggio max
1.a	Valutazione progetto: proposte di progetto e aspetti economici	30
1.b	Valutazione progetto: occupazione	6
2.	Tipologia di soggetto proponente	4
3.	Offerta economica	60
totale		<b>100</b>

### 1.a - Valutazione progetto: proposte di progetto e aspetti economici

La Commissione giudicatrice attribuisce il punteggio sulla base di quanto riportato nel "Progetto di valorizzazione". La Commissione può attribuire i seguenti punteggi:

- **2 punti**, per il mantenimento, attraverso la vendita di DOCG MORELLINO DI SCANSANO, per almeno i primi 5 anni della concessione, di una delle due etichette registrate da Ente Terre per il vino "Villa Fattoria Granducale" o per il vino "Barbicato";

- **4 punti** per il mantenimento, attraverso la vendita di DOCG MORELLINO DI SCANSANO, per almeno i primi 5 anni della concessione, di entrambe le etichette registrate da Ente Terre per il vino "Villa Fattoria Granducale" e per il vino "Barbicato";

- **fino ad un massimo di 5 punti**, per interventi strutturali (\*) di recupero sul fabbricato ex-porcilaia. Il punteggio è attribuito a discrezione della Commissione sulla base della proposta di progetto e del capitale che si intende investire;

- **fino ad un massimo di 2 punti**, per il cronoprogramma degli interventi di recupero sull'ex-porcilaia di cui sopra, così attribuiti:

- presentazione del progetto di recupero entro i primi 3 anni e conclusione degli interventi in progetto entro primi 6 anni: **2 punti**;
- presentazione del progetto di recupero entro i primi 6 anni e conclusione degli interventi in progetto entro i primi 9 anni: **1 punto**;

- **fino ad un massimo di 8 punti**, per interventi strutturali (\*) di recupero sul fabbricato ex-colonica "podere 117". Il punteggio è attribuito a discrezione della Commissione sulla base della proposta di progetto e del capitale che si intende investire;

- **fino ad un massimo di 3 punti**, per il cronoprogramma degli interventi di recupero sul fabbricato ex-colonica "podere 117" di cui sopra, così attribuiti:

- presentazione del progetto di recupero entro i primi 3 anni e conclusione degli interventi in progetto entro primi 4 anni: **3 punti**;
- presentazione del progetto di recupero entro i primi 6 anni e conclusione degli interventi in progetto entro i primi 9 anni: **1 punto**;

- **fino a 8 punti** per la valutazione del cronoprogramma complessivo e in particolare al programma degli impianti di sostituzione dei vigneti, della congruità complessiva e degli aspetti economici riportati nel “Progetto di Valorizzazione” e nella “Sintesi delle attività, della occupazione e degli aspetti economici” redatta utilizzando l'**Allegato 6**;

*\*si specifica che tali interventi, oltre ad essere soggetti a valutazione e conseguente attribuzione di punteggio in fase di espletamento della gara, potranno essere scomputati, previa verifica della congruità economica, nella misura massima dell'80% dal canone di concessione con le modalità specificate nel disciplinare di concessione allegato al presente avviso*

***I punteggi relativi al progetto sono cumulabili fra loro, ad eccezione di quelli riguardanti le etichette del vino che sono alternativi fra loro, fino al massimo previsto di 30 punti***

#### **1b - Valutazione progetto: occupazione**

Al fine di favorire il mantenimento dei livelli occupazionali legati allo svolgimento delle attività connesse alla gestione agricola dei terreni oggetto di concessione, è valutato l'impiego, per almeno i primi 5 anni di concessione, del personale operaio (maestranze agricole) che abbia maturato esperienza lavorativa per almeno 100 giornate lavorative ad unità lavorativa negli anni 2013, 2014, 2015 e 2016 presso Ente Terre e/o presso Azienda agricola Alberese e/o Agricola Alberese s.r.l.

**Il concessionario è obbligato ad assumere per almeno 200 giornate lavoro complessive annue provenienti dalle maestranze rientranti nelle casistiche precedentemente indicate.**

La Commissione giudicatrice attribuisce il punteggio sulla base di quanto dichiarato nell'allegato 6 “Sintesi delle attività, della occupazione e degli aspetti economici” valutando il numero di giornate lavoro oltre il requisito minimo stabilito dal presente avviso, attribuendo:

- **fino ad un massimo di 6 punti** per l'impegno ad utilizzare il suddetto personale per un numero di giornate lavoro complessive annue pari o superiori a 500;
- **fino ad un massimo di 4 punti** per l'impegno ad utilizzare il suddetto personale per un numero di giornate lavoro complessive annue pari o superiori a 400;
- **fino ad un massimo di 2 punti** per l'impegno ad utilizzare il suddetto personale per un numero di giornate lavoro complessive annue pari o superiori a 300.

## 2. Tipologia di soggetto proponente

La Commissione giudicatrice attribuisce il punteggio sulla base di quanto riportato nella Istanza di partecipazione (Allegato 5). La Commissione può attribuire i seguenti punteggi:

- **4 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 della domanda di assegnazione; nel caso delle associazioni tutti gli imprenditori non devono aver compiuto quaranta anni di età alla data della domanda di assegnazione;

- **3 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;

- **2 punti** per imprenditori agricoli singoli o associati, che non hanno compiuto quaranta anni di età alla data della domanda di assegnazione; nel caso delle società tutti gli imprenditori non devono aver compiuto quaranta anni di età alla data della domanda di assegnazione;

- **1 punto** per imprenditori agricoli singoli o associati, che hanno compiuto quaranta anni di età.

Nel caso in cui il richiedente sia una società, il possesso delle priorità relative all'età è dimostrato nel modo seguente:

a) nelle società semplici: almeno la metà dei soci non ha ancora compiuto quaranta 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 quaranta anni di età e almeno la metà dei soci amministratori non hanno ancora compiuto quaranta anni di età;

c) nelle società cooperative: almeno la metà dei soci persone fisiche e del consiglio di amministrazione non ha ancora compiuto quaranta 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 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.

Le società di persone, cooperative e di capitali, anche a scopo consortile, sono considerate imprenditori agricoli professionali qualora lo statuto preveda quale oggetto sociale l'esercizio esclusivo delle attività agricole di cui all'articolo 2135 del codice civile e siano in possesso dei seguenti requisiti:

a) nel caso di società di persone qualora almeno un socio sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale. Per le società in accomandita la qualifica si riferisce ai soci accomandatari;

b) nel caso di società cooperative, ivi comprese quelle di conduzione di aziende agricole, qualora almeno un quinto dei soci sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale;

c) nel caso di società di capitali, quando almeno un amministratore sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale.

### **3. Offerta economica**

In ordine all'offerta economica di concessione su base annua, il valore minimo oltre il quale sono ammissibili le offerte è pari a **euro 140.000,00** (centoquarantamila,00).

I punteggi sono assegnati sulla base della seguente formula:

$$V_n = (P_n/P_{max}) \times 60$$

Dove:

$V_n$  = punteggio assegnato all'n-esimo concorrente;

$P_n$  = offerta del concorrente n-esimo

$P_{max}$  = offerta massima;

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

### **AGGIUDICAZIONE**

Ente Terre in ogni momento precedente l'approvazione della graduatoria definitiva, può revocare il bando per sopraggiunte necessità dell'Amministrazione.

La Commissione di gara, concluse tutte le procedure di valutazione delle offerte, trasmette al Direttore di Ente Terre la graduatoria provvisoria ed i relativi punteggi assegnati a ciascun richiedente.

Il Direttore di Ente Terre, ricevuta la graduatoria provvisoria, con proprio decreto prende atto dei lavori della Commissione, approva la graduatoria definitiva ed individua il soggetto che risulta aggiudicatario provvisorio. Contestualmente aggiudica, in via provvisoria, i beni di cui al presente avviso.

Risulta aggiudicatario provvisorio il proponente che consegue il punteggio complessivo maggiore; in caso di parità l'aggiudicazione provvisoria è effettuata a favore del concorrente che ha offerto l'aumento maggiore rispetto al canone base di gara. In caso di ulteriore parità i soli soggetti con parità di punteggio complessivo maggiore verranno invitati a fornire un'ulteriore offerta economica migliorativa; nell'ipotesi di rifiuto di tali soggetti di effettuare offerta migliorativa, o di ulteriore parità, si procederà ad estrazione a sorte.

L'aggiudicazione può avvenire anche in presenza di una sola offerta. La decisione dell'Ente Terre è insindacabile.

L'Ente Terre, qualora nessun proponente, a giudizio della Commissione, dimostri di possedere i requisiti minimi di capacità professionale richiesta, non procede ad alcuna assegnazione senza che alcuno dei partecipanti possa vantare diritti a risarcimento danni neppure per responsabilità di natura precontrattuale a carico dell'Ente.

L'aggiudicazione definitiva è subordinata alla verifica delle dichiarazioni presentate ai sensi del D.P.R. 445/2000. In caso di difformità delle stesse rispetto a quanto dichiarato si provvede all'esclusione dalla procedura di selezione del soggetto concorrente e ad una nuova aggiudicazione provvisoria in favore del concorrente che segue in graduatoria.

In caso di dichiarazioni non veritiere, oltre alla esclusione del concorrente, lo stesso è passibile delle sanzioni penali di cui all'art. 76 del D.P.R. n. 445 del 28.12.2000.

In caso di esito positivo della verifica delle dichiarazioni presentate ai sensi del D.P.R. 445/2000 il Direttore di Ente Terre provvede ad adottare l'atto conclusivo del procedimento attraverso la nomina del soggetto aggiudicatario definitivo.

### **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 stipula 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 presso Ente Terre emessa da banca di durata pari a quella della concessione più sei mesi, emessa a favore dell'Ente Terre a garanzia delle condizioni ed obblighi di cui al presente avviso;

2.costituzione di una polizza assicurativa sui beni oggetto della concessione a copertura dei rischi di responsabilità civile verso terzi, atti vandalici, incendio, scoppio e fulmine per il valore stabilito in euro € 5.000.000,00 (cinque milioni,00) di durata pari alla concessione;

3.costituzione di polizza fidejussoria a garanzia del pagamento del secondo 60% del costo delle scorte di cantina, della produzione 2016 e delle macchine agricole;

4.presentazione di eventuale ulteriore documentazione richiesta anche tesa a comprovare il possesso dei requisiti dichiarati nella istanza di ammissione;

5.pagamento dell'importo del canone annuo con le modalità stabilite nel Disciplinare;

6.pagamento del 40% delle scorte di cantina e delle macchina agricole di cui all'allegato 4, con le modalità stabilite nel Disciplinare.

Al momento della sottoscrizione del contratto di concessione l'aggiudicatario deve presentarsi munito di marche da bollo nelle quantità comunicate dell'Ente Terre e della ricevuta del versamento delle spese per la registrazione del disciplinare di concessione.

**In caso di mancata sottoscrizione del disciplinare entro 20 giorni dalla convocazione per la firma, la cauzione provvisoria è incamerata da Ente Terre 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 Firenze.

#### 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 Dott. Marco Locatelli, Responsabile del Settore "Direzione tecnica delle aziende agricole" (Tel. 0564/407180 – [direttore@alberese.com](mailto:direttore@alberese.com)).

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

**Publicità**: Il presente atto è pubblicato sulla banca dati degli atti amministrativi dell'Ente Terre regionali toscane, sul sito web della banca della terra, disponibile su [www.artea.toscana.it](http://www.artea.toscana.it) e sul sito [www.alberese.com](http://www.alberese.com).

Per informazioni sul presente avviso rivolgersi al Responsabile del Procedimento Dott. Marco Locatelli, Responsabile del Settore "Direzione tecnica delle aziende agricole" (Tel. 0564/407180 – [direttore@alberese.com](mailto:direttore@alberese.com)).

Firenze, lì 19 settembre 2016

**Il Direttore di Ente Terre Regionali Toscane**

*Dott. Claudio Del Re*