



Provincia di Siena

## Settore Servizi Tecnici

Servizio Patrimonio e Demanio

**AVVISO PUBBLICO PER LA PRESENTAZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE ALL'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DEL COMPLESSO SITO NEL COMUNE DI SOVICILLE , LOC. MONTARRENTI, DENOMINATO "CASTELLO DI MONTARRENTI" E RISPETTIVE PERTINENZE DI PROPRIETA' DELLA PROVINCIA DI SIENA.**

La Provincia di Siena intende affidare in concessione di valorizzazione (art. 3-bis D.L. 351/2001, convertito dalla L. n. 410/2001 e successive modifiche ed integrazioni) il complesso denominato "**Castello di Montarrenti**", sito in Loc. Montarrenti, nel Comune di Sovicille.

La finalità che con la concessione si intende perseguire è quella di valorizzare il "**Castello di Montarrenti**" di proprietà dell'Amministrazione Provinciale di Siena, attraverso proposte progettuali innovative a tema libero, e senza alcun onere per l'Ente, di utilizzazione del medesimo a fini economici con attività gestionali idonee a valorizzare la struttura ed il territorio circostante.

Lo strumento attuativo è la concessione di valorizzazione, di cui all'art. 3-bis D.L. n. 351/2001 convertito dalla L. n. 410/2001 e s.m.i.

Tale concessione non comporta traslazione di potestà pubbliche; il rapporto di concessione sarà disciplinato dalla concessione stessa predisposta in relazione ai contenuti del presente avviso, nonché in conformità alle norme sopra richiamate. Alla stessa non si applicano le disposizioni di cui al D. Lgs 12/04/2006 n. 163 e s.m.i. né le norme sulla locazione di immobili ad uso commerciale.

### 1 - OGGETTO DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

**Il complesso “Castello di Montarrenti”** è situato nel comune di Sovicille a pochi chilometri di distanza dalla frazione di Rosia, si raggiunge percorrendo la S.P. 73/bis Senese Aretina fino al bivio di Montarrenti. E' facilmente raggiungibile anche dal centro abitato del Comune di Colle di Val d'Elsa dal quale dista circa 20 km. percorrendo la S.P. 541 Traversa Maremmana in direzione Montarrenti, proseguendo poi per circa 500 metri su strada bianca.

Il compendio è inserito nel contesto naturalistico della Montagnola Senese, (sito d'importanza regionale –SIR), alla confluenza con la valle del torrente Rosia, in contesto di rilevanza archeologica e paesaggistica.

Il complesso **presenta interesse artistico**, storico, archeologico o etnoantropologico ai sensi dell'art. 12 del D.lgs 42/2004 (decreto n. 478 del 20/07/2012 della Direzione Regionale della Toscana - Ministero per i Beni e le Attività Culturali).

Gli edifici oggi presenti *Torre Grande, Torre Piccola e l' ex-fienile*, assieme alla cinta muraria, sono stati oggetto di recente recupero e restauro.

Attualmente la destinazione del compendio è quella di struttura ricettiva, nello specifico “ casa per ferie”.

Comprende:

- **la torre grande** che si sviluppa su quattro piani, di cui il piano terra ad uso magazzino e locali tecnici, il piano primo destinato a servizi e sala comune di soggiorno, mentre i piani secondo, terzo e quarto ad uso camere, per un totale di n.5 camere e 20 posti letto;
- **la torre piccola** che si sviluppa su quattro piani, di cui il piano terra destinato ad uso magazzino e locali tecnici, il piano primo a servizi, mentre i piani secondo, terzo e quarto a camere, per un totale di n.4 camere e 10 posti letto;
- **l'edificio sottostante la torre piccola** si sviluppa su due piano, di cui il piano seminterrato ad uso locali tecnici e lavanderia, il piano terra a punto di accoglienza e nella parte rialzata a camere per un totale di n.2 camere per n.4 posti letto, con relativi servizi;
- **il corpo centrale ( ex-fienile)** è destinato ad uso ristoro riservato alla struttura stessa, dislocato su due piani, di cui il piano terra comprende il locale cucina e relativi locali per il personale e servizi, al piano primo è presente la sala somministrazione. La grande sala è direttamente comunicante con l'aia esterna che permette di godere di questo spazio all'esterno nel periodo estivo anche per uso ristoro in alternativa alla sala interna.

Totale capienza di n.11 camere e n.34 posti letto.

**RIFERIMENTI CATASTALI**

Fabbricati oggetto di valorizzazione							
Identificazione Catasto Fabbricati							
	Comune	Sovicille					
Progr.	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	classe	Consistenza	Rendita
1	84	24	6*	C/02	2	150 mq.	€. 286,63
2	84	24	7	D/02			€. 2.386,00
3	84	24	8	C/02	2	18 mq.	€. 34,40
5	84	24	11	D/02			€. 1.316,00
6	84	24	12	C/02	1	55 mq.	€. 88,06
7	84	24	13	D/02			€. 1.064,00
8	84	24	14	D/02			€. 748,00
9	84	24	15	bene comune non censibile			

\*oggetto di valorizzazione solo in parte

Fabbricati non oggetto di valorizzazione							
Identificazione Catasto Fabbricati							
	Comune	Sovicille					
Progr.	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	classe	Consistenza	Rendita
1	84	24	6*	C/02	2		
2	84	24	9	B/05	1		
3	84	24	10	A/02	1		

\*oggetto di valorizzazione solo in parte

**Associazioni già presenti all'interno del complesso: Associazione Astrofili Senesi e Cai Siena**

All'interno del complesso sono ospitati un Osservatorio Astronomico non professionale, attualmente concesso in gestione all'Associazione Astrofili Senesi e una sezione del Club Alpino Italiano di Siena. I locali occupati sono quelli identificati nella tabella dei "Fabbricati non oggetto di valorizzazione" così come riportati nelle planimetrie allegate.

Terreni oggetto del progetto di Valorizzazione							
Identificazione catasto terreni							
	Comune	Sovicille					
Progr.	Foglio	Particella	Qualità	Classe	superficie Ha. are. centiare	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
1	84	14	seminativo	4	5.79.30	€. 74,80	€. 89,76
2	84	15	bosco misto	U	12.10.30	€. 187,52	€. 37,50
3	84	16	seminativo	3	0.82.10	€. 19,08	€. 19,08
4	84	21*	seminativo	4	7.40.50	€. 95,61	€. 114,73
5	84	22*	seminativo	4	0.34.90	€. 4,51	€. 5,41
6	84	23	pascolo arborato	U	0.11.60	€. 0,54	€. 0,48
7	84	27	seminativo arborato	3	0.05.60	€. 1,30	€. 1,16
8	84	28	seminativo	4	0.29.80	€. 3,85	€. 4,62
			totale superficie		26.94.10		
	Comune	Chiusdino					
Progr.	Foglio	Particella	Qualità	Classe	superficie Ha. are. centiare	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
1	7	1	pascolo cespugliato	1	1.27.40	€. 5,92	€. 2,63
2	7	2	incolto produttivo	U	0.60.00	€. 0,31	0,31
3	7	3	bosco misto	2	2.82.70	€. 24,82	€. 4,38
4	7	4*	seminativo	3	5.76.50	€. 104,21	€. 104,21
5	7	5	pascolo arborato	2	0.01.86	€. 0,07	€. 0,05
6	7	6	bosco misto	2	3.33.00	€. 29,24	€. 5,16
7	7	7	pascolo cespugliato	1	0.93.40	€. 4,34	€. 1,93
8	7	8	bosco misto	2	4.74.40	€. 41,65	€. 7,35
9	7	9	pascolo cespugliato	2	0.52.60	€. 1,63	€. 0,54
10	7	44	incolto produttivo	U	0.22.00	€. 0,11	€. 0,11
11	7	45	bosco misto	2	0.06.16	€. 0,54	€. 0,10
12	7	46	pascolo arbusto	2	0.08.74	€. 0,32	€. 0,23
			totale superficie		20.38.76		

\* p.la 21 e 22 porzione a parcheggio con vincolo di destinazione

\*\* vincolo di destinazione per la coltura in atto

## **2.Modalità della concessione in gestione: durata -canone**

Tutto il complesso, così come identificato nella tabella “Fabbricati e terreni oggetto di valorizzazione” verranno affidati in gestione, mediante futura e separata procedura negoziata, attraverso lo strumento della “concessione di valorizzazione” ai sensi della normativa vigente.

La durata della “concessione di valorizzazione” sarà commisurata al piano economico-finanziario.

Sarà in ogni caso richiesta la sottoscrizione di idonei istituti a garanzia del bene oggetto della concessione e del regolare adempimento degli obblighi assunti, che verranno definiti in fase di aggiudicazione.

## **3. Condizioni per la gestione dei locali**

La gestione dei locali implicherà l’impegno del gestore a :

1. esercitare la facoltà d’uso e di godimento degli immobili per la durata della concessione in conformità alle rispettive destinazioni d’uso e nel rispetto della natura e qualità dei medesimi, nonché ad assicurare idonee condizioni per la conservazione dei beni concessi in uso;
2. provvedere a propria esclusiva cura spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali, e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all’agibilità e all’uso dei locali comunque compresi nel rapporto concessorio
3. svolgere a proprio rischio, profitto e responsabilità le attività economiche di cui al Progetto di valorizzazione e di gestione
4. assumere a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento dell’approvazione del progetto da parte delle autorità preposte alla tutela dei beni culturali ai sensi del D-Lgs 42/2004 e s.m.i. nonché di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l’esecuzione delle attività previste nel piano presentato in sede di manifestazione di interesse, restando in ogni caso inibita al futuro concessionario la possibilità di iniziare le attività di gestione se non dopo aver conseguito tutte le necessarie autorizzazioni, concessioni e nulla osta

Il concessionario non avrà nulla a pretendere dall’Amministrazione Provinciale di Siena nel caso in cui l’immobile concessionato non fosse pienamente rispondente o non potesse essere, per qualsiasi motivo, adeguato e reso funzionale al progetto di valorizzazione proposto dal medesimo.

## **4.Procedura di selezione del concessionario:**

La procedura è articolata in due fasi:

- la prima **ad evidenza pubblica** di acquisizione delle manifestazioni di interesse finalizzata a valutare il possesso dei requisiti di ammissione in capo ai soggetti interessati;
- la seconda, **negoziata**, di valutazione dei progetti gestionali e delle offerte tecniche ed economiche.

## 5. Soggetti ammessi alla manifestazione di interesse

Sono ammessi a manifestare il proprio interesse tutte le imprese in possesso dei requisiti previsti dal presente avviso. I soggetti interessati dovranno presentare la manifestazione di interesse sottoscritta dal Legale Rappresentante, con la quale, sotto la propria responsabilità, dichiarino ex art. n. 46 del DPR n. 445 del 28/12/2000, il possesso dei seguenti requisiti:

- a) di essere in regola sotto il profilo contributivo, fiscale e assistenziale;
- b) di non trovarsi in condizioni di liquidazione, fallimento, cessazione di attività, concordato preventivo o in qualunque altra situazione equivalente;
- c) di non essere stati interessati da provvedimenti interdittivi ai sensi del D.Lgs n. 159/2011 e DPR 193/2014;
- d) di non avere subito rescissioni/revoche contrattuali da parte dell'Amministrazione Provinciale di Siena;
- e) di non avere in corso o aver avuto contenziosi con l'Amministrazione Provinciale di Siena;
- f) autorizzazione al trattamento dei dati personali per le finalità di gestione del presente avviso ;
- g) dichiarazione di essere consapevole e di accettare che i locali verranno affidati in concessione nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano; di avere preso visione della documentazione tecnica; di accettare lo stato di fatto e di manutenzione in cui i beni attualmente si trovano nonché di ritenerli idonei per l'attività che intende svolgerli;
- h) dichiarazione di essere consapevole e di accettare tutte le clausole del presente Avviso;
- i) dichiarazione di essere consapevole che l'immobile è sottoposto a tutela secondo le disposizioni del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui al D.Lgs. n. 42/2004 s.m.i.;
- j) attestato di sopralluogo;

Alla manifestazione di interesse dovranno inoltre essere allegati:

- copia del documento di identità in corso di validità del/dei sottoscrittore/i;
- copia dello Statuto sociale e dell'Atto costitutivo;

## 6. Contenuto della manifestazione di interesse

I soggetti interessati dovranno presentare la manifestazione di interesse sottoscritta dal legale rappresentante, allegando una **relazione illustrativa del progetto gestionale** con evidenziate le destinazioni che si intendono attuare.

## 7. Termine ultimo e modalità di presentazione della manifestazione di interesse

I soggetti interessati a partecipare al presente avviso pubblico devono far pervenire entro e non oltre le ore 12:00 del giorno **18 maggio** a mezzo raccomandata a.r., consegna diretta a mano, a mezzo Corriere, o posta celere, un plico sigillato con nastro adesivo o altro mezzo idoneo a garantirne l'integrità, controfirmato sui lembi di chiusura, e riportante all'esterno l'indicazione del mittente unitamente all'indirizzo, numero di telefono e fax, con la dicitura:

**AVVISO PUBBLICO PER LA PRESENTAZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE ALL'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DEL COMPLESSO SITO NEL COMUNE DI SOVICILLE , LOC. MONTARRENTI, DENOMINATO "CASTELLO DI MONTARRENTI" E RISPETTIVE PERTINENZE DI PROPRIETA' DELLA PROVINCIA DI SIENA** al seguente indirizzo:

Provincia di Siena, P.zza Duomo 9, 53100 Siena.

Per il termine perentorio farà fede il timbro apposto all'arrivo dall'Ufficio Protocollo dell'Amministrazione Provinciale di Siena. Non saranno prese in considerazione manifestazioni pervenute oltre il termine indicato, né manifestazioni sostitutive o aggiuntive a quelle già inoltrate. Il mancato o ritardato recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente. Il plico principale deve contenere al suo interno 2 (due) buste a loro volta chiuse, come sopra, recanti l'indicazione del mittente, l'oggetto dell'avviso pubblico e rispettivamente la dicitura:

**BUSTA A: DOCUMENTAZIONE** dove devono essere contenuti, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

**Istanza di partecipazione e dichiarazione sostitutiva** ex artt. 46 e 47 DPR 445/2000, redatta preferibilmente sul modello predisposto dall'Amministrazione, datata e sottoscritta dal proponente corredata da fotocopia di documento di riconoscimento in corso di validità, con la quale si dichiara:

- a) le proprie generalità (nome, cognome o ragione sociale, c.f./p.iva, iscrizione alla camera di commercio, residenza o sede sociale, tel, pec, qualifica del proponente)
- b) le dichiarazioni accertanti il possesso dei requisiti richiesti al paragrafo "soggetti ammessi alla manifestazione di interesse", unitamente agli allegati ivi previsti.

**BUSTA B: PROGETTO GESTIONALE**

**Relazione** sottoscritta dal proponente nella quale viene presentato il progetto dell'attività che verrà svolta all'interno dei beni posti in concessione.

**8. Ammissione delle manifestazioni di interesse**

L'apertura delle manifestazioni di interesse pervenute avverrà in seduta pubblica alla presenza del dirigente del servizio, del responsabile del procedimento e da uno o più istruttori del Servizio. Si verificherà, in primo luogo, che le buste pervenute siano conformi alle modalità indicate nel presente avviso e successivamente si procederà all'apertura delle buste regolari per l'esame delle proposte ai fini di riscontrare i requisiti richiesti per l'ammissibilità

della manifestazione di interesse. L'Amministrazione Provinciale di Siena, in ogni caso, pone espressa riserva di interrompere o sospendere in qualunque momento, a suo insindacabile giudizio, la procedura. I concorrenti ammessi verranno invitati a presentare l'offerta tecnica ed economica.

#### **9. Effetti della manifestazione di interesse**

Il presente Avviso costituisce esclusivamente un invito alla manifestazione di interesse da parte degli operatori interessati, finalizzato alla ricognizione e verifica dell'esistenza di proposte gestionali per la gestione del complesso denominato "Castello di Montarrenti". Sotto nessun titolo e/o profilo il presente Avviso può essere interpretato come offerta al pubblico ex art. 1336 Cod. Civ., né come invito ad offrire, oppure come Bando ai sensi degli artt. n. 63 e 64 del D.Lgs. n. 163/2006, né come invito o avviso ai sensi degli artt. n. 67 e n. 153 del D.Lgs. n. 163/2006. Resta parimenti inteso che lo stesso non può essere interpretato come impegnativa per l'Amministrazione Provinciale di Siena per cui nessun titolo, pretesa, preferenza o priorità può essere vantata per il semplice fatto della manifestazione di interesse presentata in base al presente Avviso.

La concessione di valorizzazione degli immobili in oggetto è espressamente subordinata a successiva, separata e distinta procedura negoziata finalizzata all'affidamento in concessione del complesso di cui trattasi.

#### **10. Precisazioni sulla fase di presentazione e valutazione offerte**

I concorrenti ammessi verranno invitati, con comunicazione nella quale saranno indicate le modalità e i tempi di svolgimento della gara nonché i puntuali contenuti delle offerte, a presentare le offerte tecniche ed economiche.

**Offerta tecnica:** Fatti salvi ulteriori dettagli che potranno essere richiesti con la Lettera d'invito, l'offerta tecnica, dovrà indicativamente contenere:

1) Una Relazione che descriva la tempistica e le modalità organizzative della complessiva operazione di valorizzazione con riferimento sia agli eventuali interventi da realizzare sia all'attività di gestione da svolgere, indicando tra l'altro le attività di supporto finalizzate a garantire l'elevato livello qualitativo dell'operazione di valorizzazione, complessivamente considerata.

2) Il Piano di gestione delle attività economiche che l'offerente intenderà porre in essere coerentemente con gli usi consentiti e con i vincoli e le prescrizioni previsti a tutela dell'immobile.

**Offerta economica:** l'offerta economica, per l'uso/conduzione del bene oggetto di valorizzazione, dovrà contenere, a pena di esclusione, il piano economico-finanziario di copertura e sostenibilità della proposta di gestione e valorizzazione dell'immobile.



**Sopralluogo:** E' obbligatorio eseguire un sopralluogo dei locali oggetto di manifestazione di interesse. Il sopralluogo dovrà essere eseguito dal legale rappresentante ovvero da incaricati muniti di apposita delega, del soggetto interessato a partecipare. A seguito del sopralluogo sarà rilasciato un attestato di visita dei luoghi.

**L'aggiudicazione definitiva è subordinata all'autorizzazione alla concessione da parte della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana e dell'Umbria di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.**

### **11. Trattamento dei dati personali**

I dati personali raccolti saranno trattati, con e senza l'ausilio di mezzi elettronici, per l'espletamento delle attività istituzionali relative al presente procedimento e agli eventuali procedimenti amministrativi e giurisdizionali conseguenti (compresi quelli previsti dalla L. 241/90 sul diritto di accesso alla documentazione amministrativa) in modo da garantire la sicurezza e riservatezza e comunque nel rispetto della normativa vigente. I dati giudiziari, raccolti ai sensi del DPR 445/2000 e DPR 412/2000, saranno trattati in conformità al D.Lgs. 196/2003. In relazione ai suddetti dati l'interessato può esercitare i diritti previsti dall'art.7 del citato D.Lgs.

### **13. Responsabile del procedimento**

Responsabile del procedimento in oggetto è l'Arch. Alessandro Ferrari Dirigente del Servizio Patrimonio della Provincia di Siena, P.zza Duomo 9, 53100 Siena.

Per ulteriori informazioni o richieste di chiarimenti in ordine al presente avviso:

0577 – 241358

0577 – 241205

[concessioni@provincia.siena.it](mailto:concessioni@provincia.siena.it)

[patrimoniodemanio.provsi@pec.consorzioterrecablate.it](mailto:patrimoniodemanio.provsi@pec.consorzioterrecablate.it)

### **14. Pubblicità del presente Bando**

Il presente avviso verrà pubblicato integralmente unitamente agli allegati all'Albo Pretorio on line della Provincia di Siena e sul sito dell'Ente [www.provincia.siena.it](http://www.provincia.siena.it), area tematica Patrimonio e Demanio.

Al presente Avviso verrà inoltre data la massima diffusione mediante i mezzi più adeguati a giudizio della Provincia di Siena.

Tutte le spese inerenti la presentazione di manifestazioni di interesse restano a carico del soggetto proponente.

La concessione di valorizzazione che si andrà a sottoscrivere tra la Provincia di Siena e l'aggiudicatario dovrà avere la forma dell'atto pubblico. Le spese inerenti la redazione e registrazione dello stesso rimarranno a carico del concessionario.

Il Dirigente del Servizio Patrimonio e Demanio

Dr Alessandro Ferrari